

**Emergência e Desenvolvimento de uma Política Social de  
Habitação nas Regiões Ultraperiféricas (RUPs) da União  
Europeia: O caso da Habitação Social na Ilha da Madeira.  
O Bairro de Santo Amaro.**

**José Felisberto de Gouveia Almeida**

**Tese de Doutoramento em Estudos Urbanos**

**Junho de 2018**



Tese apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Doutor em Estudos Urbanos, realizada sob a orientação científica do Exmo Professor Doutor Luís Vicente Baptista

## **Notas e Apontamentos:**

## DECLARAÇÕES

Declaro que esta Tese é o resultado da minha investigação pessoal e independente. O seu conteúdo é original e todas as fontes consultadas estão devidamente mencionadas no texto, nas notas e na bibliografia.

O candidato,



Lisboa, 04 de dezembro de 2017

Declaro que esta Tese se encontra em condições de ser apreciado pelo júri a designar.

O orientador,



Lisboa, 4 de dez. de 2017

Emergência e Desenvolvimento de uma Política Social de Habitação nas Regiões Ultraperiféricas (RUPs) da União Europeia: O caso da Habitação Social na Ilha da Madeira. O Bairro de Santo Amaro

Copyright © [José Felisberto de Gouveia Almeida], Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa. Junho de 2018

Por minha declaração expressa, a Faculdade de Ciências Sociais e Humanas/ Universidade Nova de Lisboa, assim como o ISCTE/IUL, têm o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicar esta dissertação através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, e de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objectivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.

## **Dedicatória**

À minha mulher, Fátima

Ao meu filho José Alberto

Aos meus pais, Cândido e Elisa

## **Agradecimentos**

Ao meu orientador, Professor Doutor Luís Vicente Baptista

À Doutora Graça Cordeiro e Doutor Walter Rodrigues

Aos meus outros Professores do Doutoramento

Aos meus colegas de Doutoramento.

Ao Dr. António Travassos porque, sem ele, teria sido impossível.

À Sra. Secretária Regional Dra. Rubina Leal

Ao IHM e à sua Presidente

À Dra. Filipa Abreu

Ao Dr. Joel Basílio

À Dra. Tânia Canha.

À SHF/CMF

À Dra. Maria Sacramento Nunes

À Dra. Graça Correia Ao Dr. Miguel Freitas

À Dra. Mara Silva

À Dra. Sandra Gisela

À Arquitecta Carolina Brederode.

À Dra. Adriana Bettencourt, da CMSanta Cruz

À Dra. Elisabete Costa, da CMCâmara de Lobos

A todos os inquilinos de BSAm, que me ajudaram no meu trabalho.

À “Garouta do Calhau” e à sua equipa no BSAm, À IPSS “Comunidade contra a Sida”

À Dra. Mónica Fernández, a quem estou especialmente grato.

Ao Dr. Laurent Ghekiere pelo apoio e suporte.

A todos, sem exceção

Muito obrigado.





## Resumo

A nossa tese tem como designação “Emergência e Desenvolvimento de uma Política Social de Habitação nas Regiões Ultraperiféricas (RUPs) da União Europeia: O caso da Habitação Social na Ilha da Madeira. O Bairro de Santo Amaro”. É composta por uma Introdução, 3 Partes, 8 Capítulos, 387 páginas e Anexos, 93, num total de 484 páginas.

É nosso objectivo, dar a conhecer e partilhar, de forma aprofundada e abrangente, toda a história da Habitação Social na RAM, abordando de forma mais abreviada, a habitação social na Europa a 28 e nas suas RUPs, comparando as diversas políticas públicas e privadas de promoção de Habitação Social, em todos eles.

Elegemos como nosso objecto de estudo a HS na RAM e para tal estivemos a estudar, de forma empenhada, quer o designado Estado da Arte, no que concerne a HS, quer os dados de gestão, a situação/ambiente socioeconómico de cada um dos bairros de HS, na Madeira, enquanto comparámos, recorrendo a estes indicadores, todos e a cada um deles.

Seleccionámos como nosso caso de estudo, um desses bairros, o BSAm, que está sujeito a tutela dupla, Investimentos Habitacionais da Madeira e Câmara Municipal Funchal, a primeira mais tecnocrática, a segunda, mais social, para podermos avaliar, qual tem potenciado e obtido melhores indicadores individuais e colectivos, em termos sociais e de cidadania, dos seus inquilinos.

Para tal, elegemos 3 mais 1 objectivos específicos e seus sub objectivos e após a sua definição e análise, trabalhamos específica e aprofundadamente, 3 objectivos finais, um, o endividamento endémico, outro referente à intervenção social e formação e um último sobre os potenciais efeitos da crise da Venezuela, na HS e na RAM, sob a forma de pergunta/resposta e como testemunho a passar, 16 questões/objectivos, com igual forma, agora mais abreviadas.

Assim, no BSAm, praticámos observação directa e entrevistas não directivas e seguidamente, foi aplicado um inquérito, após a definição de uma amostra, respondido por 133 inquilinos, que nos propiciou um conhecimento mais aprofundado do todo grupal o qual, finalmente, foi analisado e cotejado com os indicadores de gestão que nos foram cedidos, pelas instituições de tutela, para todo o universo da HS, na RAM.

Estes dados referentes à HS na RAM e os específicos do BSAm, tanto os estatísticos quanto os do inquérito, foram analisados, com recurso a ferramentas informáticas, para as quais tivemos formação específica e exportados para o SPSS 22.0 (Statistical Package for Social Sciences), sobre EXCEL, enquanto a leitura dos dados do inquérito, foi feita via “scanning” e seu software de conversão.

A nossa pretensão final foi comparar e promover qual o mais adequado modelo de gestão de um bairro social, qual o que melhor promove a felicidade dos pertencentes a uma estrutura social deste tipo e finalmente apresentar de forma inequívoca, quais as melhores formas de intervenção social, assim como quais as principais ameaças, nomeadamente o endividamento, assim como o desinvestimento, que podem deitar a perder um projecto desta relevância pessoal e colectiva, que é a HS no seu todo, na RAM e no BSAm em particular.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação Social, RAM, BSAm, investimento, endividamento, intervenção social



## Abstract

Our thesis is entitled "Emergency and Development of a Social Housing Policy in the Outermost Regions of the European Union: The Case of Social Housing in Madeira Island. "The Neighborhood of Santo Amaro". BSAm". It is composed of Introduction, 3 parts, 8 Chapters, 387 pages e Annexes, 93, in total 484 pages.

It is our objective and goal to make known and share, in a comprehensive and abragent way, the entire history of Social Housing in the Autonomous Region of Madeira, RAM, addressing in a more abbreviated way, social housing in Europe at 28 and in their UPRs, comparing the various public and private policies of HS promotion in all these spaces.

So we chose as our object of study the SH in Madeira and for this we were studying, deeply, the designated State of the Art, in what concerns it, as well as the management data, the socioeconomic situation / environment of each one of the districts of HS, in Madeira, while comparing, using these indicators, each and every one of them.

We chose as our case study one of these neighborhoods, the BSAm, which is subject to double tutelage, IHS and CMF, the first one more technocratic, the second one more social, so that we can evaluate, which has strengthened and obtained the best individual and collective social and citizenship indicators of their tenants.

To that end, we have chosen three plus one specific objectives and their sub-objectives and, after defining and analyzing them, we have worked specifically and in depth on these same objectives, one, endemic indebtedness, another on social intervention and training and a final one on the potential effects of the crisis of Venezuela in HS on RAM, in the form of question / answer and as testimony to pass, 16 questions/objectives, with the same form, now more abbreviated.

Thus, at BSAm, we performed direct observation and non-directive interviews and afterwards, a survey was applied, after a sample was defined, answered by 133 tenants, who gave us a more in-depth knowledge of the whole group which was finally analyzed and compared with the management indicators that were assigned to us, by the institutions of guardianship, for the entire HS universe, in RAM.

These RAM'HS statistical and survey data, were analyzed using computer tools for which we had specific training and were exported to SPSS 22.0 (Statistical Package for Social Sciences), on EXCEL, while the data of the survey were read using scanning and converting software techniques.

Our final intention was to compare and promote the most appropriate management model of a social neighborhood, which best promotes the happiness of those belonging to a social structure of this type and finally to present in an unequivocal way, the best forms of social intervention, as well as the main threats, such as indebtedness, as well as disinvestment, which may lead to the loss of a project of this personal and collective relevance, which is the SH as a whole, in RAM and in BSAm in particular.

**KEYWORDS:** Social Housing, RAM, BSAm, investment, indebtedness, social intervention



## Índice Geral

Dedicatória.....	7
Agradecimentos .....	8
Resumo .....	10
Abstract.....	12
Parte I – Análise histórica e sociológica da habitação social. Da União Europeia ao Bairro de Santo Amaro, na Região Autónoma da Madeira .....	32
Introdução - Introdução à problemática da habitação social.....	32
1. Razões para a escolha do tema .....	32
2. Sumário dos passos da tese.....	33
3. Movimentos e tendências da habitação social, na Madeira, da origem ao futuro.....	37
4. Síntese final .....	39
Capítulo I – Opções metodológicas .....	42
1. Contexto em estudo .....	42
1.1 A Habitação Social na Região Autónoma da Madeira .....	42
1.2 Objectivos de investigação da Habitação Social na Região Autónoma da Madeira .....	45
1.3 Função do nosso processo de investigação.....	46
2. Campo empírico da investigação: O Bairro de Santo Amaro, (BSAm), no Funchal .....	47
3. Razões da escolha do contexto e sua fundamentação metodológica .....	50
4. Metodologia e ferramentas da nossa investigação.....	51
4.1 Observação quotidiana. Registo de incidentes críticos .....	51
4.2 Prática de entrevistas .....	55
4.3 O inquérito. Construção, aplicação e tratamento .....	57
4.4 Tratamento de fontes estatísticas e indicadores de gestão, via SPSS .....	58
4.5 Cruzamento das múltiplas fontes de informação.....	60

5. Validade, validação e transferibilidade da nossa ação investigativa .....	61
Capítulo II – Enquadramento teórico e histórico da HS na UE .....	65
1. Breve nota prévia .....	65
2- Políticas de habitação social na Europa. Da sua criação aos dias de hoje .....	66
2.1 Do “pastorianismo” ao financiamento público (1830-1945) .....	66
2.2 O período do “alojamento-previdência” (1945-1980) .....	77
2.3 Da promoção à gestão da habitação social (1980-2015) .....	89
3. União Europeia: Desafios à HS, no futuro .....	94
Capítulo III – Portugal, a União Europeia e as suas Regiões Ultra Periféricas: Políticas públicas comparadas, para a habitação .....	103
1. Introdução e metodologia adoptada .....	103
2. A Habitação Social em Portugal do final do século XX aos dias de hoje .....	103
2.1 Políticas públicas prosseguidas para a habitação no nosso país .....	104
2.2 Desafios à Habitação Social, em Portugal, no futuro .....	106
2.3 Breve síntese final .....	112
3. Habitação Social na Europa a 28. Breve síntese comparativa final .....	117
4. A Habitação Social nas Regiões Ultraperiférica (RUPs) da EU .....	124
4.1 Introdução e metodologia aplicada .....	124
4.2 Conceito político, económico e social de RUP, da UE .....	126
5. Políticas públicas de Habitação Social nas 7 Regiões Ultraperiféricas da União Europeia .....	128
5.1 Região Autónoma da Madeira .....	129
5.2 Região Autónoma dos Açores, (RAA) .....	129
5.3 Comunidade Autónoma de Canarias, (CAC) .....	138
5.4 RUPS francesas .....	144
5.4.1 Guadeloupe .....	144
5.4.2 Guyane .....	147

5.4.3 Martinique.....	150
5.4.4 Mayotte .....	153
5.4.5. Réunion.....	156
6. Desafios à Habitação Social, nas Regiões Ultra Periféricas, no futuro	158
Capítulo IV- O caso da Região Autónoma da Madeira .....	163
1. Breve nota prévia .....	163
2. Fases de evolução da Habitação Social na Ilha da Madeira .....	163
2.1 A Câmara Municipal do Funchal (C.M.F.) e o Plano Ventura Terra .....	163
2.2 Fernão de Ornelas e a sua presidência da C.M.F.....	165
2.3 As iniciativas públicas de Habitação Social, após a Autonomia (1976).....	177
3. As instituições de habitação social na Região Autónoma da Madeira	181
3.1 A Investimentos Habitacionais da Madeira, IHM/EPERAM – Governo Regional. Os seus complexos .....	181
3.2 A Câmara Municipal do Funchal/SocioHabitaFunchal (SHF). Os seus empreendimentos .....	182
3.3 A política de H.S., nos Municípios da RAM.....	185
3.3.1 Câmara de Lobos .....	186
3.3.2 Calheta .....	190
3.3.3 Santa Cruz.....	190
4. RAM: Desafios à Habitação Social, na Região Autónoma da Madeira e no futuro.....	193
5. O nosso estudo de caso: O Bairro de Santo Amaro, no Funchal .....	197
5.1 Nota prévia.....	197
5.2 O campo empírico da investigação: O Bairro de Santo Amaro, BSAm, no Funchal.....	200
5.3 As sucessivas fases do bairro, da sua criação aos dias de hoje.....	204
5.4 Breve caracterização dos seus habitantes .....	211



6. O BSAm: Seus desafios, no futuro .....	215
Parte II – Análises quantitativas .....	221
Capítulo V - A habitação social na Região Autónoma da Madeira, R.A.M. Situação do sector. Uma análise quantitativa aprofundada .....	221
1. Breve nota prévia .....	221
2. Metodologia e ferramentas utilizadas .....	222
3. Objectivo Específico 1 (ObjEsp1). Alterações registadas na habitação social e a sua relação com os parâmetros económicos da RAM, no período entre 2009 e 2015 .....	226
3.1 Evolução da habitação social na Madeira neste período .....	226
3.2 Evolução do número de residentes nos bairros sociais da RAM, por concelho .....	228
3.3 Evolução do valor médio da renda mensal na habitação social da Madeira, por concelho .....	230
3.4 Evolução do Rendimento Disponível Bruto Anual das famílias (preços correntes).....	230
4. Objectivo Específico 2 (ObjEsp2). Perfil dominante dos residentes em bairros sociais da RAM, por concelho .....	237
4.1 Metodologia aplicada: .....	237
4.2 Idade dos titulares de habitação social, na RAM, por instituição e por concelho .....	237
4.3 Profissão ou ocupação dos titulares de habitação social .....	240
4.4 Rendimento mensal dos titulares de habitação social, por instituição .....	252
4.5. Renda social versus rendimento declarado, por instituição e por concelho, na RAM .....	257
4.6. Árvore de decisão revelando a correlação entre rendimento mensal bruto disponível e renda social .....	259
5 Objectivo específico 3 (ObjEsp3). Quantificar o investimento em habitação social na RAM e analisar a dívida dos seus residentes, desde 1991 até 2015.....	262
5.1 Metodologia aplicada.....	262
5.2 Quantificação das dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras .....	262

5.3 Árvore de decisão das variáveis explicativas dos valores em dívida .....	270
5.4 Evolução da dívida às entidades fornecedoras de HS, no período 1991-2015 .....	271
5.5 Evolução do investimento do GR em habitação social no período 2009-2015 .....	273
Capítulo VI – O Bairro de Santo Amaro, BSAm. Uma análise quantitativa aprofundada .....	277
1. Objectivo Especifico 4 (ObjEsp4). Estudo de caso – BSAm. Alterações registadas na HS e qual a sua relação com os parâmetros económicos da RAM .....	277
1. 1 Metodologia aplicada.....	277
1.2 Resultados obtidos .....	284
Parte III - Sínteses finais .....	328
Capítulo VII – Dos objectivos específicos aos objectivos finais.....	328
1.Nota prévia.....	328
2. Três objectivos finais de análise, reflexão e actuação, imperativas e a muito breve prazo .....	330
2.1 Objectivo Final 1: Perfis da dívida de HS na RAM e sua sustentabilidade.....	331
2.1.1 Questão essencial: A dívida de HS na RAM é sustentável?....	331
1.1.1.1. ....	344
1.1.1.1. ....	347
1.1.1.1. ....	350
2.1.2 Seis questões acessórias relacionadas com a questão essencial do endividamento.....	357
2.2 Objectivo Final 2: Projetos e atividades de Desenvolvimento Comunitário do IHM e SHF .....	363
2.2.1 Questão essencial: A formação pode/deve ser uma ferramenta essencial na promoção/valorização do inquilino/cidadão? .....	365
2.2.2 Quatro questões acessórias sobre HS na RAM versus a formação pessoal e de cidadania dos seus inquilinos .....	370
2.3 Objectivo Final 3: Situação política na Venezuela e resposta da	

RAM em termos de HS.....	373
2.3.1 Questão essencial: As instituições de HS na RAM estão preparadas para responder ao desafio? .....	373
3. Seis questões finais e acessórias sobre a HS, em Portugal e na RAM .....	376
Capítulo VIII - Conclusão e agradecimentos.....	382
1. Conclusão .....	382
2. Limitações do nosso trabalho e agradecimentos finais.....	388
Bibliografia Geral e Acumulada .....	392
Anexos .....	376
Bolsa de textos .....	378
Políticas públicas de e em cada país da União Europeia. Análise comparada.....	398
Visão do mercado da habitação na UE, país por país, em 2015 .....	430
INQUÉRITO.....	469
Legislação: .....	473
Workshop Olhar por Ti .....	475
Festa dos Vizinhos .....	476
Oficina Solidária SHF.....	476
Relação de todos os empreendimentos de HS na RAM, por instituição e por concelho.....	477

## Índice de figuras

Figura V.1 Lay-out 1 : exemplo de formatação de dados estatísticos – Linha de preenchimento.....	223
Figura V. 2 Lay-Out 2 Linha de dados estatísticos da SHF .....	223
Figura V. 3 Lay-Out 3 : Linha de dados estatísticos da IHM.....	223
Figura V. 4 Árvore de decisão 1 (RAM): Renda social versus rendimento mensal, versus entidade. ....	261
Figura V. 5 Árvore de decisão 2: Variáveis explicativas dos valores em dívida .....	270
Figura VI. 1 Árvore de decisão 1: Inquilinos versus frequência de actividades de formação, actividades complementares de ocupação, precariedade profissional e insegurança .....	321
Figura VI. 2 Árvore de decisão 2 (VI): Inquilinos versus apoio e formação, respectiva frequência, acesso a serviços públicos e idade dos inquiridos .....	322
Figura VI. 3 Árvore de decisão 3 : Frequência de actividades de formação pessoal e cívica, versus, precariedade laboral, versus sentimento de insegurança. ....	323
Figura VI. 4 Árvore de decisão 4 : Inquilinos versus abertura a actualização de rendas, versus, vínculos contratuais e trabalho como contrapartida de SD ou RSI .....	324
Figura VI. 5 Árvore de decisão 5: Inquilinos versus condições de fruição de uma HS, formação, falta de limpeza do bairro e situação profissional .....	325
Figura VI. 6 Árvore de decisão 6: Inquilinos versus condições de fruição de uma HS, formação, falta de limpeza do bairro e situação profissional .....	326
Figura VII. 1 Árvore de decisão 1: Variáveis explicativas dos valores em dívida .....	356



## Índice de gráficos

Gráfico V.1 : Evolução do número de fogos HS, disponibilizados entre 2009 e 2015 .....	228
Gráfico V.2 : Distribuição do número de beneficiários de habitação social e residentes na RAM, por concelho.....	229
Gráfico V.3 : Rendimento disponível bruto das famílias por habitante, na RAM, entre 2009 e 2015.....	231
Gráfico V.4: Intervalo de confiança do valor médio das rendas de habitação social no período 2009-2015 .....	232
Gráfico V.5 : Idade dos titulares de HS, IHM, SHF e global RAM.....	238
Gráfico V.6 : Intervalos de confiança da idade do titular de habitação social em cada concelho e para a RAM. ....	240
Gráfico V.7 : Profissões mais representativas na HS, RAM, por percentagens .....	242
Gráfico V.8 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Câmara de Lobos, por percentagens .....	244
Gráfico V.9 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Funchal, por percentagens .....	245
Gráfico V.10 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Machico, por percentagens .....	246
Gráfico V.11: Profissões mais representativas na HS, no concelho Porto Moniz, por percentagens .....	247
Gráfico V.12: Profissões mais representativas na HS, no concelho Porto Santo, por percentagens .....	247
Gráfico V.13: Profissões mais representativas na HS, no concelho Ribeira Brava, por percentagens.....	248
Gráfico V.14: Profissões mais representativas na HS, no concelho Santa Cruz, por percentagens .....	249
Gráfico V.15 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Santana, por percentagens .....	250
Gráfico V.16 : Profissões mais representativas na HS, no concelho São Vicente, por percentagens .....	251
Gráfico V.17: Rendimento médio mensal em euros, IHM, SHF e RAM.....	253
Gráfico V.18: Rendimento médio mensal em euros, mínimo e máximo, por	

concelho.....	255
Gráfico V.19 : Renda social em euros, por instituição, IHM, SHF e RAM. ....	258
Gráfico V.20 : Renda social em euros, mínimo e máximo, por concelho.....	259
Gráfico V.21 : Dívidas de rendas, por concelho, em percentagem. ....	263
Gráfico V.22 : Número de rendas em atraso, por instituição e RAM.....	264
Gráfico V.23 : Número de rendas em atraso, por concelhos RAM, mínimo e máximo. ....	266
Gráfico V.24 : Valores em dívida por instituição, IHM, SHF e RAM. ....	267
Gráfico V.25 : Valores da dívida em atraso, por instituição, concelho e RAM. ....	269
Gráfico V.26: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano (1991 a 2015).....	273
Gráfico V.27 : Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2000 a 2015).....	274
Gráfico V.28: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2009 a 2015).....	275
Gráfico V.29: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2009 a 2015).....	276
Gráfico VI.1: Representação gráfica de tipologia de habitação do BSAm com representação do Estado Civil, o seu tipo de habitação antes do realojamento, a sua idade e o género do inquirido .....	287
Gráfico VI.2 : Representação gráfica de situação escolar, de formação e de tipo de ensino dos habitantes do BSAm .....	292
Gráfico VI.3 : Quais os maiores problemas do seu bairro.....	302
Gráfico VI.4 : Quais as maiores dificuldades do dia-a-dia dos respondentes do BSAm, independentemente do respectivo universo, IHM ou SHF .....	307
Gráfico VI.5 : Quais os maiores problemas do seu bairro.....	312
Gráfico VI.6 : Quais os equipamentos sociais que considera em falta no seu bairro.....	312
Gráfico VI.7: Quais as maiores dificuldades sentidas pelos moradores BSAm, todos os universos confundidos. ....	312
Gráfico VI.8 : Quais as intervenções que podem (devem) ser feitas no BSAm, para que este se torne mais agradável e harmonioso, em termos pessoais e pessoais dos seus habitantes. ....	313

Gráfico VI.9 : Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção	314
Gráfico VI.10 : Representação agregada do universo de respostas aos quesitos referentes formação, sua frequência, ligação ao bairro e relação actual e.....	315
Gráfico VI.11 : Tratamento gráfico das respostas aos quesitos 21 a 24, respeitantes a sentimento de pertença actual e eventualmente futura em relação ao BSAm.....	318
Gráfico VII.1: Evolução do número de fogos HS, disponibilizados entre 2009 e 2015 .....	333
Gráfico VII.2 : Evolução do investimento do IHM e SHF, em HS no período 2001-2015 .....	335
Gráfico VII.3: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2000 a 2015).....	336
Gráfico VII.4: Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual) .....	337
Gráfico VII.5: Rendimento médio mensal em euros, IHM, SHF e RAM. ....	339
Gráfico VII.6 : Total da dívida de inquilinos de HS, na RAM.....	345
Gráfico VII.7: Dívida de HS, por concelho RAM, mínimo e máximo .....	346
Gráfico VII.8: Dívidas de rendas, por concelho, em percentagem.....	348
Gráfico VII.9: Número de rendas em atraso, por instituição e RAM.....	349
Gráfico VII.10 : Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção.....	363
Gráfico VII.11 : Tratamento gráfico das respostas aos quesitos sobre formação cívica, social e profissional, tendentes à melhoria das valências pessoais dos inquilinos BSAm .....	364





## Índice de tabelas

Tabela V 1 : Evolução do número de fogos por tipologia .....	227
TabelaV. 2 : Residentes em habitação social e população residente na RAM por concelhos .....	229
Tabela V. 3 : Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual) .....	230
TabelaV.7 : Valor da renda social no concelho da Ponta do Sol.....	234
Tabela V.8 : Valor da renda social no concelho do Porto Moniz.....	234
Tabela V. 9: Valor da renda social no concelho do Porto Santo .....	234
Tabela V.10: Valor da renda social no concelho da Ribeira Brava.....	235
Tabela V.11: Valor da renda social no concelho de Santa Cruz .....	235
Tabela V.12 : Valor da renda social no concelho de Santana .....	235
Tabela V.13 : Valor da renda social no concelho de São Vicente.....	235
Tabela V.17: Profissões versus concelhos – Câmara de Lobos.....	243
Tabela V.18: Profissões versus concelhos – Funchal .....	244
Tabela V.19: Profissões versus concelhos – Machico.....	245
TabelaV.20: Profissões versus concelhos – Porto Moniz.....	246
Tabela V.21: Profissões versus concelhos – Porto Santo .....	247
Tabela V.22: Profissões versus concelhos – Ribeira Brava.....	248
Tabela V.23: Profissões versus concelhos – Santa Cruz .....	249
Tabela V.24 : Profissões versus concelhos – Santana .....	250
Tabela V.25: Profissões versus concelhos – São Vicente .....	250
TabelaV.26: Rendimentos declarados IHM, SHF e total com correcção Mann-Whitney.....	253
Tabela V.27: Rendimentos por concelhos, IHM, SHF e RAM, com Teste de Kruskal-Wallis .....	255
TabelaV.28 : Rendas sociais, IHM, SHF e Total, com Teste Mann-Whitney ..	258
Tabela V.29: Renda Social nos concelhos, por Instituições, IHM, SHF e agregado RAM, com Teste de Kruskal-Wallis.....	259

Tabela V.30: Dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras, por concelhos e RAM total .....	263
Tabela V.31: Rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney. ....	264
Tabela V.32: Rendas em atraso, por concelho, instituição e total RAM. ....	265
Tabela V.33: Total das rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.....	267
Tabela V.34: Total das rendas em atraso, por instituição, concelho e RAM. ..	268
Tabela V.35: Total das rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano (1991 a 2015). ....	272
Tabela V.36: Despesas em habitação e serviços colectivos (€).....	274
Tabela V.37: Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação (€) (2009 a 2015) .....	275
Tabela V.38: Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação (€) (2009 a 2015) .....	276
Tabela VI.1: Formação da amostra para o inquérito a ser lançado no Bairro de Santo Amaro (BSAm) conforme tipologia, instituição e número de fogos. Totalidade versus amostra. ....	285
Tabela VI.2: Distribuição das tipologias e seu total, em relação às entidades promotoras .....	285
Tabela VI.3: Cruzamento de tipologia de habitação do BSAm com o género do inquirido, a sua idade, o seu tipo de habitação antes do realojamento e o seu Estado Civil .....	286
Tabela VI.4 : Resultados do cruzamento das Habilitações literárias, versus frequência de ensino, versus seu tipo, versus condição perante o trabalho e respectivo vínculo contratual.....	291
Tabela VI.5 : Tabela de controlo da ligação inquirido bairro onde habita, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.....	297
Tabela VI.6 : Condição do declarante ao inquérito respeitante ao receber de um qualquer apoio social, versus dificuldades quotidianas, versus problemas do bairro onde habita, versus equipamentos em falta no bairro, versus intervenções que deveriam ser levadas a cabo, pelos promotores, versus grupos etários mais carentes de apoio.....	300
Tabela VI.7: Condição do declarante ao inquérito respeitante a intervenções que poderiam ser feitas para melhorar as condições pessoais e sociais dos habitantes do BSAm. ....	307

Tabela VI.8: Representação agregada dos maiores problemas sentidos pelos habitantes no BSAm e equipamentos sentidos em falta no bairro.....	310
Tabela VI.9: Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção...	313
Tabela VI.10: Tabela de controlo da ligação inquirido bairro onde habita, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.....	314
Tabela VI. 11 : Tabela de controlo respeitante a disponibilidade de mudança de bairro, alteração de renda, voluntariado em benfeitorias e aquisição de fração arrendada.....	317
Tabela VII.2 : Despesas em habitação e serviços colectivos (€).....	334
Tabela VII.3: Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual) .....	337
Tabela VII.5 : Rendimentos declarados IHM, SHF e total com correcção Mann-Whitney.....	339
Tabela VII. 6: Valores mínimos e máximos da Renda Social na RAM, por instituição.....	340
Tabela VII.8 : Total das rendas em atraso, por instituição, na RAM, por ano (1991 a 2015).....	343
Tabela VII.9 : Total das rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano e com taxa de variação anual (1991 a 2015). .....	344
Tabela VII.10 : Dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras, por concelhos e RAM total .....	347
Tabela VII.11 : Rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney. ....	348
Tabela VII.12 : Rendas em atraso, por concelho, instituição e total RAM. ....	350
Tabela VII.13 : Total das rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.....	351
Tabela VII.14 : Total das rendas em atraso, por instituição, concelho e RAM. ....	353
Tabela VII.15 : Tabela de controlo dos escalões etários mais carentes de intervenção social formativa e de recuperação social.....	363
Tabela VII.16: Tabela de controlo da ligação do inquirido, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.....	364
Tabela VII.17: Tabela de controlo referente às principais dificuldades sentidas, pelo inquirido do BSAm, devido a não intervenção ou alheamento por parte das	

instituições responsáveis.....366

Tabela VII.18 : Tabela de controlo referente às acções e/ou actividades sociais  
julgadas principais como em maior falta no BSAm. ....366

## **Lista de abreviaturas, siglas e acrónimos**

ALRRAM – Assembleia Legislativa Regional da Madeira

BSAm – Bairro de Santo Amaro

CAC – Comunidade Autónoma de Canarias

CMC – Câmara Municipal da Calheta

CMCL – Câmara Municipal de Câmara de Lobos

CMF – Câmara Municipal do Funchal

CMSC – Câmara Municipal de Santa Cruz

CRP – Constituição da República Portuguesa

DOM- Départements d'outre-mer e Territoires d'outre-mer ou DOM-TOM

EU – União Europeia

GC – Governo Central GR – Governo Regional

HS – Habitação Social

IHM EPERAM – Investimentos Habitacionais da Madeira Empresa Pública RAM

IPSS – Instituição Privada de Solidariedade Social

RAA – Região Autónoma dos Açores

RAM – Região Autónoma da Madeira

RUPs – Regiões Ultraperiféricas da União Europeia

SHF – SocioHabitaFunchal

SPSS vers. 22.0 - *Statistical Package for Social Sciences*, versão 22.0

TOM – Territoires d'outre-mer



# **Parte I – Análise histórica e sociológica da habitação social. Da União Europeia ao Bairro de Santo Amaro, na Região Autónoma da Madeira**

## **Introdução - Introdução à problemática da habitação social**

### **Pro-ble-má-ti-ca**

*substantivo feminino*

Natureza dos problemas que um filósofo põe a si próprio: A problemática kantiana

"**problemática**", in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2013, <sup>1</sup>

Não será apenas um filósofo e muito menos, apenas e só kantiano, o estudioso ou académico, que utilizará esta palavra e tudo o que nela se encontra subentendido. Nós também o fizemos e todo este nosso trabalho é, disso mesmo, testemunho.

### **1. Razões para a escolha do tema**

...Gostamos de habitação social e o tema apaixonou-nos...

Logo desde o início da fase académica do nosso percurso de doutorando, nos propusemos abordar esta temática, de tal forma que, no período curricular do 1º ano de doutoramento, para a cadeira de “Metodologias de Investigação em Estudos Urbanos”, inserida no plano académico para o Doutoramento em Estudos Urbanos, do 1º Semestre do 1º Ano, nos propusemos e levámos a cabo a análise da obra extraída da tese do Excelentíssimo Professor Doutor Luís Vicente Baptista, “Cidade e Habitação Social. O Estado Novo e o Programa das Casas Económicas em Lisboa”, que iremos inserir, na área dos Anexos, tal como foi apresentada aos Professores da cadeira e aos nossos colegas doutorandos MEU.

---

<sup>1</sup> <https://www.priberam.pt/DLPO/problemática> [consultado em 30-10-2017].



Tínhamos absoluta certeza e isto desde o início, da temática da nossa tese de doutoramento e da importância que essa mesma obra do nosso Professor tinha e viria a ter cada vez mais, no decurso do nosso trabalho, constituindo assim um acto natural de coerência e rigor programático, para além do reconhecimento do que significou esta obra no nosso devir académico, de tal forma que, e mais adiante, o recurso a esse mesmo nosso trabalho, viria a responder à questão na .nossa tese no que respeitava à evolução da Habitação Social em Portugal, reservando-nos nós, quase de forma residual, a desenvolver esta temática parcial a partir de 1999, inserida na Parte I, capítulo III, parágrafo 7, desta nossa tese, remetendo assim para esse trabalho de 2013, o que pensámos e dissemos da obra essencial do nosso orientador.

## **2. Sumário dos passos da tese**

Apenas nos foi possível uma única vez, e até à data de hoje, encontrar na revisão da literatura e no acervo documental e de academia, designado comumente como "Estado da Arte", uma definição inequívoca e, perdoe-se o pleonismo, definitiva, do que se designa por "Habitação Social", definição que transcrevemos abaixo, a qual e a partir de agora, iremos designar pelo seu acrónimo, HS, seja para a União Europeia, UE, seja para outros espaços políticos ou Estados, fora dessa mesma União, sendo certo que, se essa mesma definição existisse, estivesse disponível e fosse incontroversa, muito facilitaria o trabalho dos cientistas sociais, assim como dos políticos e demais entidades que se debruçam sobre esta realidade ou nela exercem a sua atividade, tendo em vista ou como ponto de enfoco, quer o estatuto jurídico do senhorio, quer o regime de arrendamento ou quer ainda o processo de financiamento ou, finalmente, a população alvo destes programas e são todas estas diversidades que impedem ou tornam complexa uma definição comum de habitação social, diversidades essas que se não revelam, como sendo apenas meramente semânticas, mas, muitas vezes e quase sempre, fundamentalmente políticas.

Na UE, podemos assim dizer que, quase cada um dos seus 28 Estados constituintes adopta a sua definição e compreensão abrangente desta realidade socio económica e política, mas é possível encontrar um denominador comum entre quase todos eles que é o da intervenção pública no sector, seja esta feita em menor ou maior grau, em excesso ou agora, cada vez mais por defeito, mas tendo sempre como parâmetros enformadores comuns, pelo menos 4 vectores, que são respetivamente, a entidade incumbente,

normalmente o Estado, uma Região ou ainda uma RUP, mas podendo igualmente ser uma autarquia, ou uma sociedade de cariz público, ou quem presta ou gere esta actividade, correspondente quase que à entidade anterior, ou ainda o beneficiário, esse sempre, e quase indubitavelmente, um cidadão carente, e finalmente a forma de financiamento, cada vez mais afastada daquela que foi durante muito tempo a única, ou seja por via do Estado, com recurso ao seu orçamento e raramente ou quase nunca, a financiamentos com origem privada.

Mau grado o atrás dito, podemos dizer que e na EU, são considerados, para já e pelo menos, 3 elementos que podem contribuir para um aproximar de uma definição de habitação social para todos os Estados Membros e que são o considerar este objetivo de prover habitação social aos que dela carecem, como uma tarefa ou um objetivo de carácter constitucionalmente expresso ou não, comum a todos eles, tal como o perseguir de um objetivo de se conseguir, em todos esses mesmos Estados, uma habitação a um preço suportável social e economicamente para quem dela carece e finalmente que, quem dela possa beneficiar, dela seja, real e efectivamente, carente.

Fazendo recurso das edições de 2012 e de 2015 da obra “Encyclopedia of Housing, 2º Edition”, podemos considerar, tal como o autor o faz, que “...*habitação social é toda aquela que recebe ou beneficia de subsídios públicos de forma directa ou indirecta, as quais podem passar por múltiplas formas de subsidiação, desde isenção de impostos nos empréstimos, passando por isenção de impostos nas hipotecas ou mútuos, regimes de financiamento bonificados, subsídios para as entidades promotoras ou para as sociedades construtoras, regimes facilitados ou isenções nas escrituras em sede de notariados ou ainda e finalmente subsidiação para infra estruturas de saneamento básico e acesso a electricidade, assim como e finalmente de estruturas viárias de acesso...*”

Ainda, segundo a mesma obra, poderemos considerar como habitação social, toda aquela que é prosseguida por corporativas, muito embora e pelo menos em Portugal, como veremos adiante, se possa afirmar que o sector corporativo de habitação social, que já foi pujante e interveniente, se encontra em gravíssimas e profundas dificuldades, devido a uma deficiente colocação deste movimento cooperativo, face ao mercado, uma vez que se assumiu como promotor de habitação própria, em competição directa com o sector bancário, a que acrescentamos o setor do designado “*renting*” de habitação, ainda com pouca expressão em Portugal e isso quase lhe foi fatal.

Podemos ainda abranger todo o sub setor de promoção de habitação, com fins não lucrativos, destinados a novos públicos-alvo, nomeadamente os designados “sem abrigo”,

assim como os cidadãos pertencentes às designadas minorias, programas esses suportados não apenas e só, como vimos acima, pelo Estado ou poderes públicos mas e até por associações de cidadãos, organismos de tipo, em Portugal designados de IPSSs, todas ou quase todas elas orientadas no sentido de fornecer recursos sem ter em conta eventuais lucros, apenas e só, tanto quanto possível, resultados e balanços equilibrados e de que as Misericórdias são exemplo bastante.

Na nossa tese, ao longo de 3 partes, e vários capítulos, teremos como objectivo primeiro, abordar toda a problemática da HS na EU, nas suas Região Ultra Periféricas, RUPs, em Portugal e finalmente na Região Autónoma da Madeira, política e administrativamente designada por RAM, partindo dos conceitos gerais, até chegarmos ao estudo aprofundado de um dos bairros sociais mais emblemáticos da Madeira, que elegemos como nosso caso de estudo, o Bairro de Santo Amaro, BSAm, bairro esse que, se revela como uma amostra ideal, por ter uma população homogénea em termos sociais, étnicos, económicos e até comportamentais, sem notáveis diferenças ou diferenciações, entre os seus moradores e inquilinos.

Os moradores ocupam sob a forma de proprietários mas e principalmente de arrendatários e na condição de inquilinos, um aglomerado populacional relativamente amplo, subtulado e distribuído por duas instituições, as supra referidas Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, IHM e a SocioHabitaFunchal, empresa publica municipal da Câmara Municipal do Funchal, SHF/CMF.

Como segundo objectivo da nossa tese, procuraremos abordar a intervenção social e formação levada a cabo por essas duas mesmas instituições, tendo como público-alvo a população sua inquilina desses mesmos bairros e finalmente teremos como terceiro e preocupante objectivo para nós e por isso o inserimos, a problemática da oferta de HS, em relação aos portugueses refugiados da crise social, política e económica na Venezuela.

No BSAm, encontramos assim inquilinos sob duas tutelas exercidas por duas instituições, uma fração com uma pequena parcela do total dos moradores, cerca de 46 inquilinos, alojados em dois blocos paralelos, os quais habitam frações pertencentes e tuteladas por uma empresa municipal da CMF, a SocioHabitaFunchal, SHF a qual e aparentemente apresenta melhores índices e performances sociais, ao mesmo tempo que pratica no terreno, em nosso entender e como viremos a revelar, com melhores resultados e performances sociais e cívicas, processos de integração e intervenção social mais adequados, atractivos e intervenientes.

A restante parte do bairro, em muito maior número, cerca de 270 arrendatários, pertence ao universo da Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, IHM, instituição sob a tutela directa do Governo Regional, GR, por via da sua Secretaria Regional da Inclusão e Assuntos Sociais, SRIAS, população essa, cujos inquilinos, aparentemente se apresentam mais frágeis, comparativamente com o universo SHF, em termos de integração, de espírito de pertença ao todo social do bairro, de satisfação dos índices de integração, de cumprimentos das regras como morador e inquilino, até mesmo da conservação do todo e das partes comuns do bairro, eventualmente por, durante um período significativo de tempo, a sua entidade de tutela ter praticado uma intervenção mais distante e tecnocrática tanto dos activos, a habitação, quanto e principalmente dos, chamemos-lhe *passivos*, os seus inquilinos, prática essa felizmente e bem profundamente alterada nos últimos 3 anos, mas cujos efeitos acumulados, como veremos adiante, ainda teimam em persistir.

Na Região Autónoma da Madeira e pensamos que em todo o país, a HS apresenta dificuldades, incompreensões e mesmo mal entendidos e preconceitos, tanto da parte dos seus utentes como e principalmente dos restantes cidadãos contribuintes, os quais tem dificuldade em compreender aquilo que muitas vezes injustamente consideram um privilégio que se revela no facto de os beneficiários de habitação social usufruírem, quase com carácter vitalício, de um direito constitucional, o direito à habitação e mais, o uso desse mesmo bem, que quantas e muitas vezes não estimam, não cuidam, nem sequer cumprem o acordado, ao deixar entrar em incumprimento, frequentemente prolongado, o pagamento da renda estipulada, assim como a salvaguarda e conservação de um bem comum, a habitação social que lhes foi atribuída, um bem comum, por si individualmente usufruído, com carácter e de forma estrutural e não meramente conjuntural, como em nosso entender deveria ser.

Seria assim melhor e porventura mais apaziguador, considerar esta situação como uma forma de subsidiação, por ventura permanente e talvez definitiva, mas que preferiríamos ver como eventualmente provisória e que casualmente se auto regulará, do que iniciar um programa de cariz ideológico e de classe, de perseguição e de insensibilidade social, de promoção de despejos, ainda que no estrito cumprimento da lei aplicável e vigente, desde que possam e devam ser prevenidos e sancionados os inevitáveis abusos por parte daqueles que, podendo cumprir o não o fazem e que graças a tal comportamento abusivo e designemo-lo como militante, introduzem no sistema, gravíssimas distorções e injustiças, com escândalo manifesto de todos os intervenientes,

com a exceção deles próprios, face ao seu abuso e desfaçatez, assistindo-se assim tanto ao incumprimento por parte do inquilino, como à impotência revelada pelo Estado e pelas suas entidades de tutela, o qual e as quais, entre a pressão dos média, e o aproveitamento político destas áreas e franjas sociais, por parte das oposições políticas, se vem limitadas ou mesmo impedidas de tomar as medidas que se impõem e que em alguns casos se revelam já tardias, em termos de democracia e equidade.

### **3. Movimentos e tendências da habitação social, na Madeira, da origem ao futuro**

Como viremos a ter ocasião de desenvolver mais à frente nesta tese, desta questão falaremos aqui e agora de forma quase telegráfica, socorrendo-nos daquilo que nos foi possível ver no terreno, na Região Autónoma da Madeira, em relação à habitação social, pela razão que nesta Região, coexistem as várias e sucessivas visões desta ferramenta de intervenção social que é a HS, desde a sua fase embrionária dos anos 40 do século passado, com o recurso à habitação individual, com o seu pequeno terreno de cultivo e as primeiras casas, do primeiro bairro, o bairro de São Gonçalo, no Funchal, com instalações sanitárias à parte e no exterior da habitação, construída com materiais tradicionais, replicando o espírito, que encontramos em Portugal Continental, em Caselas, na Encarnação e noutros pontos do território nacional, ainda apegada ao apelo da terra, da família tradicional e dos valores politicamente em voga, como muito bem documenta o Professor Luís Baptista, a que se seguirá e falamos da Madeira, a habitação tradicional, mas já em banda, com recurso a lusalite, com o agora famigerado amianto nas paredes e na cobertura, muito idêntica ao que encontramos no Bairro da Boavista, em Lisboa, casas essas que só agora começam a ser substituídas, inseridas no Bairro dos Viveiros e outros bairros antigos de HS, no Funchal.

Aos tipos de habitação social, acima descritos, seguir-se-ão, à semelhança dos Olivais e Chelas, mas agora já no território da Madeira, o âmbito da nossa tese, além de muitos outros, o Bairro da Nazaré que diferenciamos por ser considerado porventura, o maior bairro de habitação social da Península Ibérica e o Bairro de Santo Amaro, o nosso estudo de caso, os quais, à semelhança dos Olivais em Lisboa, tentaram, com êxito duvidoso no seu início, uma miscigenização social, entre casas de habitação social em andares, inseridos em prédios de 4 pisos, incluindo o térreo, com arrendamento e casas de propriedade, em direito de superfície e em forma de habitação unifamiliar, num

processo que se revelou, por vezes doloroso para os seus participantes, voluntários uns e involuntários outros.

Hoje, e em nosso entender, estaremos finalmente a chegar a um embrião daquilo que mais nos atrai, neste momento, que é o advento de habitação social a que chamamos de habitação partilhada, ou socialmente apoiada, de que os mais recentes empreendimentos das duas instituições de habitação social na região, IHM e SHF, estão a começar a ser lançados, uma habitação social, de tipo T0 ou T1, unifamiliar, destinada essencialmente às novas formas de exercer a família, seja ela, de um único membro, seja ele, o cidadão novo em idade ou cada vez mais envelhecido e por vezes mesmo dependente.

Estas novéis, em termos de conceito, e transformadas frações habitacionais, em termos de projecto arquitectónico, que designámos de partilhadas estão inseridas em edifícios reconvertidos de habitações senhoriais do século XX, ou em modernos edifícios, subdivididos em frações individuais, ou finalmente, como é o caso do *Atalaia Living Care*, no Caniço<sup>2</sup>, em antigos hotéis, que foram desclassificados como tal e reconvertidos em residências apoiadas com, no caso dos primeiros, o apoio e a supervisão de funcionários das instituições, por vezes eles mesmos residentes no complexo, os quais apoiam e ajudam os cidadãos seniores neles residentes, com uma lavandaria comum, espaços sociais partilhados e valências de vida e suporte pessoal e dedicado, impossíveis de desenvolver individualmente e que, em nosso entender, virão a constituir o epítome da habitação social, numa sociedade progressivamente envelhecida e por vezes diminuída, quando não já inválida e carente de apoio, senão mesmo tutela social, constante e proactiva.

Não falamos já e apenas da criação de novas centralidades e movimentos urbanísticos e tendências arquitectónicas, como pudemos verificar na obra do nosso orientador que, como antes aludimos, verá a recensão ao seu livro, inserida nesta tese, nem também dos movimentos, estes já de natureza social e de cidadania, em termos de valorização pessoal e social dos cidadãos abrangidos pelos movimentos de atribuição de uma habitação digna e valorativa, substitutiva da, na melhor das hipóteses, parte de casa ou habitação repartida com familiares, na sua maior parte progenitores, ou de habitação degradada, vulgo barracas, nos casos mais extremos, mesmo de ausência de habitação, como era o caso na Madeira, dos moradores em furnas, de que faremos referência mais

---

<sup>2</sup> <http://atalaia-living-care.webnode.pt/>

adiante, dignificação de habitação, levada a cabo, em boa hora e bom espírito pelas instituições públicas de habitação social na nossa Região.

#### **4. Síntese final**

De acordo e seguindo, o que nos foi transmitido pelo nosso orientador, na sua introdução ao seu livro acima citado, procuraremos aplicar na nossa tese o mesmo espírito e a mesma sistematização, não perdendo de vista o facto de que o Doutor Luís Baptista não parou jamais de investigar, de forma sistemática e aprofundada esta realidade da habitação social em Portugal, não perdendo igualmente e nunca de vista que a obra do nosso orientador é de 1999, fundamentalmente abordando o período do designado Estado Novo, em Portugal, mas que se conserva plenamente actual e que desde sempre, como afirmámos antes, elegemos como peça fundamental deste nosso percurso académico de doutoramento.

Já quanto a nós, procuraremos essencialmente nos focar na Madeira com, na primeira parte da nossa tese, uma abordagem de natureza histórica, a nossa casa mãe, uma vez que somos licenciados em História, na qual abordaremos o que se passa em relação à habitação social, em Portugal e depois nos 28 países da União Europeia, assim como para as Regiões Ultra Periféricas, da União Europeia e finalmente para a Região Autónoma da Madeira, o âmago do nosso trabalho de doutoramento.

A esta Parte I, de natureza essencialmente descritiva e histórica, assim como sociológica, seguir-se-á uma Parte II, essencial e exclusivamente dedicada à situação da habitação social na Região Autónoma da Madeira, agora já de intensa e aprofundada análise estatística e de indicadores de gestão, para a qual nos procurámos preparar de forma intensa, deixando, porventura transparecer na mesma o encanto e a atracção pelas novas formas e abordagem da realidade social, sob a forma de tabelas, gráficos, e esquemas e comparações quase de natureza matemática e quase mesmo economicista.

Esta Parte II, eventualmente levada quase ao paroxismo, ganhou estas características funcionais e metodológicas, que se deveram ao encanto e auto sedução quer pela Economia, quer pela Sociologia mas e fundamentalmente por novas técnicas e ferramentas de análise, das quais nos julgámos, durante tempo de demais, incapazes e impossíveis de abordar, devido ao divórcio e quase ostracismo a que os estudantes e estudiosos de disciplinas humanísticas foram sujeitos em relação aos académicos oriundos das chamadas ciências exactas, seja lá isso o que fôr, constituindo

suplementarmente este trabalho, uma superação pessoal e daí o encantamento, quase gongórico a que nos deixámos levar, de que nos não arrependemos, mas que e porventura pelo eventual exagero, pedimos sinceramente, nos seja relevado e compreendido.

A Parte III é de integração, síntese e abrangência temática, assim como de corolário a todo o nosso trabalho, recombinação dos resultados das análises e integrações da Parte I com os resultados de natureza estatística e de gestão da Parte II.

E iniciámos esta introdução com a frase: *Gostamos de habitação social e o tema apaixona-nos...*

E porque *Gostamos de habitação social e o tema apaixona-nos...* É altura de partilhar esta nossa paixão, entrando a fundo no nosso trabalho.





# **Capítulo I – Opções metodológicas**

## **1. Contexto em estudo**

### **1.1 A Habitação Social na Região Autónoma da Madeira**

Como já expusemos antes, encontramos Habitação Social (HS) em toda a União Europeia (EU) e igualmente nos EUA, Canadá, Austrália e noutros países e latitudes. No entanto, neste trabalho, iremos limitar-nos a abordar, nos vários capítulos que se seguem, a HS, na Europa da EU, primeiro numa abordagem histórica, que nos irá revelar como, onde e quando surgiu este tipo de habitação e programa social, em princípio e no seu início, destinada aos cidadãos de reduzida ou quase nenhuma capacidade financeira para poderem arcar, não só com a aquisição ou construção de uma habitação própria, mas e também da sua manutenção, conservação e guarda de um tipo de investimento que, e ainda hoje, será porventura o mais pesado investimento com que uma família de rendimentos reduzidos e mesmo médios, se pode defrontar.

No nosso trabalho, como iremos ver, iniciámos o tratamento desta temática, com uma análise científica de natureza histórica em relação à Habitação Social, mas não quisemos esgotar o tema desta forma, uma vez que sempre nos interessámos por praticar abordagens de natureza prática e globalizante, das quais se pudessem retirar conteúdos e ensinamentos práticos não apenas para nós, mas também para a comunidade em que nos inserimos, muito embora no nosso projecto, que defendemos no 2º ano do DEU, pretendêssemos fazer uma investigação de natureza histórica a todo um acervo documental e histórico, que se encontraria disperso e eventualmente mal ou mesmo desclassificado

O nosso desiderato não foi possível de prosseguir nessa direcção, porque a documentação de HS na RAM, muita dela foi destruída, outra encontrar-se-á desaparecida, dispersa ou impossível de consultar, uma vez que, como tivemos ocasião de ver, no Arquivo Histórico da Madeira, tudo está, em relação a esta temática, desclassificado e mesmo indisponível à consulta, razão pela qual e porque também nos agradava mais prosseguir o nosso trabalho com aspectos práticos de natureza económica e sociológica, directamente no terreno e sobre HS na RAM e no tempo presente,

abandonámos a nossa pretensão inicial, aproveitando, em relação ao chamado “Estado da Arte” o que se encontrava disponível para a União Europeia, para as RUPs e para Portugal, mas nada ou muito pouco encontrámos disponível sobre HS na RAM, com a excepção de uma tese de mestrado na UNL mas com enfoque específico nas áreas científicas da geografia e do ordenamento de território.

Assim, partindo para o terreno, fomos encaminhando e descendo da abordagem global e generalizante, em termos desta temática, até chegarmos ao nosso caso de estudo, na RAM, o qual, teria que ser um bairro ou Complexo Habitacional de HS da Madeira, tendo, por razões de natureza prática, económica e ergonómica, para alcançar tal desiderato, escolhido o Bairro de Santo Amaro, acronimamente por nós designado de BSAm, no Funchal, onde, tal como pretendíamos e esperávamos, houvesse a possibilidade de estudar e avaliar, não apenas a gestão e administração das duas entidades na Madeira mais envolvidas na HS, as, como já afirmámos anteriormente, Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, IHM, sob a égide do Governo Regional e a SHF, SocioHabitaFunchal, empresa municipal, pertencente à Câmara Municipal do Funchal.

Pretendíamos também conhecer o mais aprofundadamente que nos fosse possível os seus moradores, o seu ambiente, a sua vivência quotidiana, os seus anseios, objectivos, as suas perspectivas e finalmente o que expectam, em termos de enriquecimento pessoal e colectivo, não apenas como moradores mas e principalmente como cidadãos, que beneficiam de recursos pagos pelos impostos de todos, deles também, sob a forma de uma habitação condigna e valorizante e não como até aí e para muitos deles, viver em habitação degradada, por vezes mesmo em furnas, o que na Madeira ainda hoje designa abrigo para animais, grutas escavadas na rocha lávica da ilha, a maior parte das quais foram betonadas, após os realojamentos, a fim de prevenir uma sua eventual e renovada utilização, agora já por novos moradores.

A RAM, como desenvolveremos mais adiante, no seu respectivo capítulo temático, é a parcela do todo nacional, onde a habitação social é mais concentrada, de melhor qualidade e de valores numéricos e percentuais mais elevados, podendo nós encontrar um bairro social, o da Nazaré, que é considerado o maior bairro ou empreendimento de HS da Península Ibérica, muito embora alguns considerem que tal palma pertence ao Bairro de Santa Cruz em Lisboa, com o que não concordamos, uma vez que este bairro está quase todo, senão mesmo todo no regime de titularidade plena, porque na sua génese, nos anos 50 do século passado, foi colocado em regime de renda

resolúvel e por tal, posteriormente adquirido em condições contratualmente previstas desde início, pelos seus respectivos inquilinos.

A tutela, propriedade e administração do património de HS na RAM são exercidas, como já vimos antes, tanto ao nível do Governo Regional, via IHM, como ao nível autárquico, sendo que a Câmara Municipal do Funchal é a autarquia que detém um património de HS maior e de excelente, para não dizer melhor qualidade, o mesmo se passando com 3 outras autarquias da Região, a CMCL, Câmara de Lobos, a CMC, Calheta e a CMSC, Santa Cruz, a primeira das quais detém um património imobiliário substancial, que vai desde a habitação em banda à pequena habitação mono familiar espalhada pelos arrabaldes da cidade e mesmo por zonas rurais do concelho, tendo em vista as dimensões do território da RAM, enquanto Santa Cruz tem no seu património dois bairros de HS com cerca de 80 habitações, podendo nós dizer finalmente que e até cerca de 1980, as únicas entidades que prosseguiram esta função, a primeira desde os anos 40 do século XX eram a CMF e a CMCL.

Os seus moradores, na sua maior parte, na condição de locatários, mas alguns, já na condição de proprietários, pertencem a todos os extractos sociais, muito embora e compreensivelmente, o maior contingente seja de cidadãos de diminutos rendimentos e baixa condição social, na condição de inquilinos, muitos deles a beneficiar de uma habitação condigna na sequência de processos de realojamento, alguns deles de grande envergadura, que foram levados a cabo pelo Governo Regional, GR, com a colaboração e ajuda de múltiplos e sucessivos protocolos que foram celebrados, após a autonomia, entre a RAM e o Governo Central, GC, com a ajuda e colaboração técnica e financeira desse mesmo GC, através, primeiro do Fundo de Fomento de Habitação, FFH, dependente do Ministério das Obras Públicas, FFH esse que é hoje designado de Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU.

Os moradores de HS, na RAM, caracterizam-se, na sua maior parte pela fragilidade económica, muitos deles pela extrema fragilidade, pela baixa qualificação profissional, sustentada por um quadro de reduzidas qualificações académicas e limitadas competências sociais, vulnerabilidades essas que começam paulatinamente a ser ultrapassadas por alguns dos membros das novas gerações, os quais, já com um relativo sucesso profissional, face ao quadro herdado e vivido pelos seus progenitores, abandonaram, alguns deles, o bairro social onde foram criados e se tornaram, na sua maior parte detentores da sua própria habitação, adquirida no mercado livre e concorrencial, apesar de e uma vez mais e novamente, o mercado de arrendamento se revelar ainda e

porventura de novo restrito e diminuto, devido ao arrendamento de curta duração e com fins turísticos numa região, a RAM, virada essencialmente para o turismo, como sua actividade principal.

Quanto aos jovens, ainda muitos, que se mantiveram e mantém nos bairros de HS, quer do IHM, quer do SHF, ou camarários, muitos deles em regime de coo habitação, com os seus progenitores ou ascendentes, alguns deles mimetizaram e assim perpetuaram, de uma forma quase atávica, o modelo de fragilidade económica, baixas qualificações académicas e reduzida competitividade profissional que herdaram e integraram na sua vivência e, por via e causa disso, muitos deles foram atingidos pelo desemprego, na sua faixa etária de curta ou média duração, ou com relações laborais baseadas em contratos de curta duração ou recibos verdes, acompanhando muitos dos seus progenitores, estes atingidos pelo desemprego, agora e já de longa duração e escalões etários mais elevados que os afastam quase definitivamente do mercado de trabalho, na sua maior parte virado para o sector especializado e competitivo do turismo.

Para uns e outros e na sua maior parte, restam os apoios sociais, sob a forma de RSI, SD ou empregos esporádicos, ocasionais, mal remunerados e o simples e crescente nem-nem, cada vez em maior número, em relação aos mais jovens deles, os célebres NEET, do acrónimo inglês internacionalmente adotado para aqueles que já não estudam nem conseguem ter uma ocupação fixa e remunerada, enquanto outros, não muitos, vão subsistindo através de contratos ou auto emprego, muito em uso no sector turístico, restauração e entretenimento, que se revelam apanágio de regiões turísticas, algumas delas consideradas como destinos maduros, como é o caso da RAM.<sup>3</sup>

## **1.2 Objectivos de investigação da Habitação Social na Região Autónoma da Madeira**

Importa em primeiro lugar definir tanto quanto o possível, e de forma precisa, o que entendemos por objectivo de um estudo, no nosso caso desta tese, o qual é um enunciado declarativo que revela e precisa as variáveis chave, assim como a sua população alvo e finalmente a orientação que será adoptada e seguida nessa mesma investigação, assim como <sup>4</sup> importa também e nesta sede preliminar, com recurso ao que nos ensina a

---

<sup>3</sup> [http://www.saer.pt/up/UPLOAD-bin2\\_imagem\\_0695571001369825877-845.pdf](http://www.saer.pt/up/UPLOAD-bin2_imagem_0695571001369825877-845.pdf)

<sup>4</sup> FORTIN, Marie-Fabienne, O Processo de Investigação, LUSOCIÊNCIA – Edições Técnicas e Científicas, 1ª edição, 1999.

mesma investigadora, definir o que é uma hipótese, que segundo ela, será um enunciado com um carácter formal de relações, previstas entre duas ou mais variáveis, as quais podem ser simples ou complexas, no nosso caso, complexas.<sup>5</sup>

O objectivo essencial da nossa investigação era e é, fundamentalmente, o de conhecer e não apenas ouvir falar de HS, na RAM, seja através da comunicação social e dos médias, seja por intermédio das agendas mediáticas das entidades promotoras, no sentido único de praticar a cidadania, assim como e finalmente e não menos importante tínhamos e mantemos, como objectivo primordial desbravar caminhos e propiciar conhecimentos sistemáticos e criteriosamente científicos em relação à HS e desta forma abrir eventuais pistas e novas formas de abordagem a outros investigadores que queiram retomar o tema, assim como e talvez o mais importante, quebrar com muitos dos estigmas que sobre a HS e os seus moradores ainda pendem, muitos deles infelizmente por culpa dos próprios, nomeadamente o que se diz do eventual e sistemático incumprimento das suas obrigações contratuais, do zelo pelo património público de que beneficiam, em nosso entender mal, quase com um carácter vitalício e não conjuntural, assim como pela sua, quase podemos dizer, atávica resistência a ações de formação cívica e social, nomeadamente pelo género masculino.

### **1.3 Função do nosso processo de investigação**

Com o nosso trabalho pretendemos levar a cabo um conhecimento o mais completo possível de toda a problemática ligada à HS, não apenas na EU, mas também nas RUPs da EU, de Portugal mas essencialmente desta região insular, a Ilha da Madeira, hoje RAM, a qual foi durante séculos uma colónia produtora de vinho e açúcar e conserva ainda, alguns desses atavismos, apesar do seu cosmopolitismo, por vezes um tanto ingénuo e auto proclamado, revelando igualmente na sua vivência quotidiana, potencialidades e virtudes mas também defeitos, desconhecidos não apenas e compreensivelmente dos restantes cidadãos portugueses, mas já um tanto quanto incompreensível para nós, dos seus próprios naturais, que se julgam algumas vezes, para não dizer, muitas vezes, mais do que gostaríamos, surpreendentemente o centro do mundo, muito embora e ainda bem, não seja isso o cerne do nosso trabalho.

---

<sup>5</sup> GAUTHIER, B., Recherche sociale: De la problématique à la collecte des données, Québec : Presse de L'Université du Québec, 1992.

Os dados e as ferramentas de que fizemos uso e recurso estão e ficarão à inteira disposição de quem eventualmente deseje prosseguir tais estudos e não nos pouparemos a colaborar, dentro das nossas possibilidades e competências com quem quiser prosseguir este labor, mas ficámos com a consciência que nos seria impossível, tratar com fidedignidade e aprofundamento científico, ao nível de uma tese de doutoramento, de uma universidade internacionalmente reconhecida, a UNL, toda a questão da HS na RAM, na sua plenitude, isto mau grado a nossa exiguidade territorial mas sim pelo património e importância que tem para muitos dos nossos concidadãos que, graças a ela podem e puderam quebrar ou minorar um passado e quotidiano de pobreza e exclusão, sem a qual, através da disponibilidade de uso de uma habitação condigna, teria sido impossível levar a cabo.

Aproveitamos também para lembrar e agradecer de forma penhorada e admirativa o esforço, persistência, sentido cívico, social e político dos nosso dirigentes regionais, fossem ou sejam eles do Governo Regional ou das autarquias e das instituições ligadas à habitação social, muito nomeadamente ao anterior Presidente do GR, ao longo de mais de 36 anos, o qual se empenhou profunda e devotadamente, por vezes mesmo pessoalmente, na resolução de uma verdadeira chaga social que nunca vivemos pessoalmente, mas que desde as fatídicas cheias de 1967, em Lisboa e seus arredores, nos deixou marcas de responsabilidade social, de que esta tese é o nosso contributo, para a sua erradicação.

## **2. Campo empírico da investigação: O Bairro de Santo Amaro, (BSAm), no Funchal**

A análise de dados que sustentou esta tese na satisfação do cumprimento dos objectivos traçados, foi feita conforme o que nos foi possível obter cumulativamente, primeiro com as reuniões preliminares que tivemos com os titulares de gestão das entidades promotoras de habitação social na Região Autónoma da Madeira, IHM, SHF e autarquias, reuniões essas muito profícuas no sentido de nos darem uma directriz mínima tendente a um desenvolvimento das fases seguintes, não já com base nos nossos eventuais, mas efectivos, apriorismos, de que nos fomos progressivamente libertando, mas sim, conforme o que pensam não apenas os políticos, mas como também e principalmente os profissionais que estão na supra estrutura de decisão, logo abaixo dos decisores políticos

que traçam as grandes linhas gerais, os quais se encontram devidamente elencados nos agradecimentos desta tese.

Pelo imediatamente antes dito, podemos declarar que os diversos intervenientes, na sua integral maioria, conheciam e conhecem perfeitamente toda a realidade social da RAM e nela foram e são actores directos desta problemática da HS, há já longos anos, muitos deles há mais de 20 anos.

Sucede ainda e finalmente que a maior parte dos actuais responsáveis da SHF, trabalharam e exerceram funções dirigentes no IHM e por sua vez, alguns dos presentes responsáveis pelo IHM exerceram igualmente funções, dentro da mesma área na SHF, logo, cada uma das instituições poderia ser uma réplica da outra, mas não o é, nem aparentemente o deseja ser, o que compreendemos, mas nos custa aceitar.

Podemos mesmo dizer, como mais tarde demonstraremos, que a SHF, herdeira da primitiva e longeva área e departamento informal de habitação da Câmara Municipal do Funchal, CMF, revelou uma diferente forma de actuação no terreno, mais activa, mais dinâmica e interventiva que o IHM, prosseguindo, quase podemos dizer, desde sempre, uma vertente social que se não esgota na disponibilização de habitação social, mas também e principalmente na formação socio económica e de cidadania dos seus inquilinos, de tal forma que hoje em dia, o IHM procura seguir a forma de actuação da sua congénere, SHF, começando a ser perceptíveis os resultados de tal mudança de actuação, antes quase podemos dizer meramente burocrática e tecnocrática, de promover e disponibilizar habitação, sem mais, hoje mais humanizada, interventiva e engenhosa e daí começando a recolher, ela também melhores frutos.

No que respeita e concerne aos cidadãos utentes de HS, de uma ou da outra instituição, podemos dizer que a amostra é social e economicamente homogénea, com a pequena excepção de, num dos bairros do IHM, no caso em epígrafe, o da Nazaré, existir uma pequena comunidade cigana, perfeitamente integrada, acolhida, quando não absorvida pelos demais habitantes, não gerando qualquer atrito ou desfasamento comportamental com os demais inquilinos, mesmo os do seu específico atavismo étnico, que os demais se habituaram a compreender, podendo nós dizer que as fortuitas diferenças ou o seu reflexo, em divergências de comportamento social ou cívico em todo e qualquer um dos bairros de HS na RAM e para o todo do inquilinato abrangido, são acima de tudo o reflexo eventual de diferenças sociais e de formação cívica, assim como da forma mais ou menos interventiva e proactiva de cada uma das instituições, o IHM, como já foi dito atrás, mais distante e socialmente menos interventivo, por vezes e até há bem pouco



tempo, mesmo ausente de alguns dos seus bairros, estratégia que desde há cerca de três anos, como acima dissemos, tem vindo a procurar rectificar. A SHF a revelar-se mais activa e interveniente.

Tudo o que afirmámos anteriormente resultou da nossa observação pessoal e directa no terreno, uma vez que, logo após a escolha do tema e objecto da nossa tese, que estava desde sempre desenhada e previamente escolhida na nossa mente, tivemos ocasião de promover múltiplas visitas de estudo no terreno, visitas, chamemos-lhes institucionais, por cerca de 1 mês, às quais se seguiram estadias e jornadas de trabalho de campo, levadas a cabo, por cerca de 2 meses, de acordo com as nossas disponibilidades, mas principalmente com as disponibilidades e objectivos prosseguidos pelas instituições, em reuniões de síntese e acompanhamento com, quer o IHM, quer com a SHF, para além das autarquias de Câmara de Lobos e de Santa Cruz.

Efectuámos mesmo uma domiciliação científica e funcional no Bairro de Santo Amaro, aquele que se nos revelava, como aliás se veio a verificar como o objecto de uma pré-escolha e para isso iniciámos um ciclo de visitas domiciliare, já dentro do BSAm, cerca de 10, que se nos revelaram agradáveis mas pouco produtivas, uma vez que as famílias que foram escolhidas e se prontificaram a nos receber e nos dar informações prévias do ambiente socio familiar no bairro, algumas delas tinham em vista e perseguiam objectivos pessoais e funcionais, não inteiramente compatíveis com o nosso trabalho mas sim com a instituição que tutela as frações que habitam, a qual tinha agendado esta fase e seus intervenientes, o que se percebe perfeitamente, mas reforçou ainda mais a prudência a ter na nossa intervenção, a fim de evitar eventuais e possíveis tentativas de manipulação.

Após estas visitas domiciliare, nas quais tínhamos que cumprir um guião previamente reconhecido e encenado com os funcionários das instituições, que nos permitiram as mesmas visitas, passámos a uma fase de entrevistas preliminares com potenciais inquiridos no inquérito que pretendíamos lançar, a par dos indicadores de gestão previamente escolhidos para serem inseridos nas bases de dados, que havíamos recebido e começado a estudar aprofundadamente, os quais, posteriormente nos vieram a permitir proceder a análise de dados de natureza pessoal, de gestão e integração nos bairros, se possível todos, de cada uma das instituições, bases de dados essas que consideramos preciosas, em termos de informação e compreensão integrada de todos e cada um desses bairros, nas suas componentes colectivas e individuais, com a limitação que voluntariamente introduzimos de serem como que um retrato ou fotografia em formato paisagem, de um dado momento sociológico e económico, reproduzindo a

situação existente em todos e cada dos bairros e igualmente no BSAm, às 23H59m, do dia 31 de dezembro de 2015 e não uma mais ou menos longa cronologia, espaiada no tempo e no espaço, de dados e factos, referentes a esses mesmos bairros.

### **3. Razões da escolha do contexto e sua fundamentação metodológica**

A escolha do bairro ou empreendimento habitacional e já anteriormente nos havíamos defrontado com esta dupla designação, que não é meramente declarativa, mas que pudemos verificar, conserva ainda alguns dos atavismos e filosofias de intervenção passadas, de cada uma das instituições de HS, coube-nos inteiramente a nós, muito embora por parte das instituições tivesse havido uma tentativa, por ventura saudável e compreensível, de nos orientar para bairros, ou pelo menos um bairro mais disfuncional, na circunstância o da Nogueira, do universo IHM, por razões que compreendemos, uma vez que o nosso trabalho lhes poderia vir a fornecer pistas para uma eventual melhor intervenção nesse mesmo bairro e na resolução de alguns dos seus problemas funcionais. Não era esse o nosso desidério e não seguimos por aí.

A nós, como investigador interessava-nos sim interpretar e avaliar um bairro que reunisse diversas características, de natureza física, geográfica, social e económica, as mais abrangentes possíveis, interpretação e avaliação essas que se revelassem económicas e financeiramente comportáveis para o nosso orçamento pessoal, uma vez que a nossa tese e o seu trabalho de investigação foi inteiramente levado ao cabo sem bolsas ou subsídios, em termos de deslocações, custos de materiais e processos investigativos utilizados, tanto mais que esta tese tem sido e assim será, até ao seu termo, orgulhosa e inteiramente financiada apenas e só por nós próprios, através do nosso orçamento familiar e pessoal, isto incluindo, como já tivemos ocasião de referir anteriormente, a formação complementar que tivemos que fazer e suportar ao longo de mais de 3 meses, para sermos mínima e satisfatoriamente proficientes em matéria de SPSS e demais ferramentas informáticas de análise de dados, que utilizámos no nosso labor, nomeadamente nas Partes II e III, mas e também na fase essencial de recolha e sistematização dos dados estatísticos e de gestão que lhe estão na sua origem.

Pretendíamos também que o bairro que viéssemos a escolher, tivesse pelo menos duas instituições de tutela em matéria de HS e esta cláusula reduzia-nos o universo de escolha, uma vez que para além do bairro em si, dos seus moradores e dos mecanismos

internos de funcionamento, este mesmo bairro teria que ter uma ou mais entidades de tutela, as quais queríamos comparar, não apenas e simplesmente, em termos da própria gestão, ou ausência dela, mas e principalmente, dos resultados obtidos e parâmetros alcançados, com essa mesma gestão, quer em termos de intervenção social, fosse ela feita com recursos endógenos, caso da SHF ou com e principalmente, pelo menos até há pouco tempo, com recurso quase exclusivo a parcerias, caso do IHM.

A estas reuniões seguiram-se, devidamente autorizados pelos anteriormente citados altos responsáveis de ambas as instituições, várias reuniões de trabalho com os representantes dos órgãos de gestão colocados directamente no terreno, assim como com os responsáveis pelas duas IPSS, que nos ajudaram igualmente, ao promover o preenchimento de alguns inquéritos.

Surgiu assim como decisão natural, pela e para satisfação dos nossos objectivos de tese, mas e também pela sua ergonomia funcional o Bairro ou Empreendimento Social de Santo Amaro, BSAm, como a escolha natural e nela nos fixámos. A partir daí partimos para o terreno.

## **4. Metodologia e ferramentas da nossa investigação**

Viremos igualmente a aprofundar estes pontos em capítulos mais adiante, sobre questões essenciais do nosso trabalho, assim como as conclusões a que chegámos, mas não podemos deixar de focar aqui, ainda que brevemente, quais os principais métodos de recolha de informações, que a doutrina nos sugere e determina, assim como e a partir daí, qual a estratégia que adoptámos para desenvolver a nossa tese, em relação quer à metodologia, quer às ferramentas de investigação.

### **4.1 Observação quotidiana. Registo de incidentes críticos**

No decurso do nosso trabalho e tendo em vista a observação que levámos preliminarmente a cabo nos diversos bairros e as actividades em que pudemos participar, a primeira questão que se nos pôs foi a de saber de forma inequívoca quem era o observador e quem era o observado, situação essa que, inicialmente, nem sempre foi bem resolvida, quer por nós, quer pelos, chamemos-lhes observados, tendo em conta o público-alvo, geralmente jovens e menos jovens mulheres, não activas profissionalmente, nem academicamente, curiosas, por vezes mesmo inquisitivas, quando não até provocadoras, sobre o que estaria a fazer alguém, primeiro acompanhado de pessoal da

gestão do bairro, posteriormente já a solo, quais seriam os seus objectivos reais e não e apenas os declarados, que eram enunciados sumariamente por nós após uma introdução levada a cabo pelo pessoal da instituição de HS, que nos havia convidado, seja o IHM, seja, já no Funchal quer o IHM, quer a SHF e ainda e finalmente a CMCL e a CMSC.

Na verdade e no mundo real, não se revela, nem se revelou muito crível, numa primeira nem numa última abordagem, o dizer que a nossa intenção e o nosso objectivo essencial seria o prosseguir de uma carreira académica, seja lá isso o que fôr e que não almejamos, principalmente quando o nosso interlocutor ou observado, tem reduzida ou interrompida e mal sucedida escolaridade, mas e mesmo assim, nem sempre os resultados foram maus, por vezes e até, em termos pessoais se revelaram muito interessantes mas, como é óbvio e até, e por via disso, resultará agora mais compreensível para o nosso leitor, porquê optámos por não divulgar os nossos cadernos e fichas de observação, o mesmo se passando com os registos domiciliare das entrevistas.

Mais ainda, nos questionámos e ainda hoje nos interrogamos se será possível fazer ou praticar observação, seja ela directa ou indirecta, participada ou não participada, cientificamente classificada como tal e de acordo com os manuais, num bairro social, como o de Santo Amaro, ou outro qualquer, mas mais neste BSAm, o qual, como se poderá verificar nas fotografias insertas nesta tese, tem um pátio central, para onde dão muitas das janelas das múltiplas habitações e para onde confluem muitas das saídas dos prédios, e nele se passear ou deslocar um estranho, na circunstância nós, no início e muitas vezes acompanhado de uma pessoa, que por acaso é funcionária da instituição administradora do bairro e logo depois sozinho? Trabalho baldado e resultados pouco menos que satisfatórios, excepto para nos tornarmos conhecidos e eventualmente confiáveis, se calhar nem isso.

Quanto a este tipo de recolha de dados, tivemos ocasião de sozinhos e ao início da manhã, irmos por um ou outro dos vários bares do bairro, para tomar a bica num deles, procurando nunca o repetir, pelo menos no início, bares esses, que são 4 no bairro, agora 5, aonde se reúnem e socializam os homens, tarefa essa que também se revelou nada fácil, agravada pelo sentimento de desconfiança da parte destes, alguns deles que pensam e actuam como machos-alfa, em relação aos moradores do género feminino, que como já falámos antes, são elas, no entanto e na verdade quem verdadeiramente *manda* e tem voz, quer em casa, quer na rua, muito embora eles digam e propagandeiem que não é *bem assim*.

Única excepção e mesmo assim em via de mudança, o local de venda e transacção de droga, principalmente o *bloom* e o *hache*, comercializados às claras, numa das habitações do bairro, *estabelecimento comercial*, se assim lhe podemos chamar, comodamente instalado para não dizer domiciliado, num rés-do-chão, para onde convergem a pé ou motorizados, os *clientes* e onde se verifica, com escândalo e repulsa quase geral, que a maior parte dos mesmos clientes são de fora...Que os de dentro se abastecem noutro lado. E o inverso também é verdadeiro, uma vez que os de fora, abastecem-se dentro e os de dentro, fora.

Isto é o que dizem e nos foi transmitido, a medo, num misto de raiva e alívio os restantes moradores não consumidores, principalmente as mulheres, que os homens, pelo menos alguns deles, se revelam indolentemente indiferentes, quando não disfarçadamente desejosos de participar no ambiente comercial, fortemente rendível e conferidor de *estatuto*.

Assim, a nossa observação foi directamente levada a cabo no terreno e da mesma fizemos um registo confidencial em fichas de observação, que deu origem a um ficheiro apenas nosso e não vertido para a tese, daquilo que designámos por incidentes críticos, acontecidos nos diversos bairros, mas mais aprofundadamente no BSAm, do género, briga entre vizinhos, por razões de dano na roupa estendida, urina nas flores postas nas partes comuns dos blocos, maldades feitas aos animais domésticos do vizinho, deposição de fezes e ou urinas nas entradas e junto às portas e ocasional e raramente agora de práticas de bruxaria e candomblé, nomeadamente para os afectos e amores/desamores, mas e também para as invejas e cobiças, muitas e notórias.

Tem havido questões e casos, qual deles o mais grave, de comportamentos associiais e mesmo criminosos, um deles quase extremo, conforme o sucedido e a que assistimos, de uma defenestração de uma companheira pelo respectivo companheiro, ambos a viver num primeiro andar, defenestração provocada por violência domestica, sustentada por alcoolismo e destruturação da família original, incidentes e registos esses que foram também nossas ferramentas de trabalho para caracterizar toda uma estrutura e os seus nexos internos de causalidade, muito embora as mesmas fichas e resultados das observações não sejam, por razões de pudor, ou confidencialidade ou finalmente de reserva científica, apresentadas no nosso trabalho.

Achámos curioso que não seja muito comum, ou pelo menos não a encontrámos, no designado *Estado da Arte*, a definição incontroversa e absoluta de observação,<sup>6,7,8</sup>, com a excepção que retiramos: *Observar é um processo que inclui a atenção voluntária e a inteligência, orientado por um objectivo final ou organizador e dirigido a um objectivo para recolher informações sobre ele...*<sup>9</sup>

Foi o que decidimos, ainda que empiricamente seguir, para a observação no terreno, tanto mais que, com este método, pretendíamos basicamente recolher informação para podermos organizar, acto contínuo, a fase seguinte do nosso trabalho sustentado em entrevistas, que são basicamente um acto de comunicação, obrigatoriamente bilateral, para as quais, não faria muito sentido que não tivéssemos ideias minimamente substantivas sobre o terreno e as problemáticas defrontadas, daí não sabermos muito bem o que questionar, não apenas na entrevista mas principalmente e em fase posterior, no inquérito, o qual de igual forma poderia não fazer sentido, no seu todo e ou em cada uma das suas questões, se não fosse orientado e sustentado, não apenas nos resultados da observação, situada exclusivamente no presente e sobre o directamente observável mas e também nas declarações prestadas pelos entrevistados, sobre a realidade por nós, observador ou entrevistador, na mesma pessoa, meramente percebida, mas por eles, observados ou entrevistados, quotidianamente vivida.<sup>10</sup>

Ficaram por ver e muito teríamos gostado de ter acesso livre aos registos oficiais desses mesmos incidentes críticos, os quais são reavaliados e sujeitos a um despacho superior, sendo depois arquivados ou transmitidos a quem de direito, seja uma entidade administrativa ou policial ou mesmo criminal quando se trate de crime público, que os há. Infelizmente. Também não tivemos acesso, senão pontual e não documental, a qualquer uma dessas participações e seus relatórios e mesmo quando solicitámos o acesso, formal e efectivo, garantindo nós, tal como para os dados de gestão, a mais estrita confidencialidade, tal acesso foi-nos negado, inicialmente e, ainda que posteriormente e agora, tendo sido percorrido todo um caminho de confiança e isenção, tal nos fosse já eventualmente permitido, mas já era tarde para nós, em termos de tese.

---

<sup>6</sup> MEEDLEY, D.M. SMITH, L.H., *Measuring classrooms behavior by systematic observation*, Gage, N.L., *Handbook of Researching on Teaching*, Chicago, Rand Mac Nally, 1963.

<sup>7</sup> ROSENSHINE, B., STEVENS, R., *Teaching Functions*, in M.C. WITTROCK (Ed.), *Handbook of Researching on Teaching*, 3ª edição), A project of the American Educational Research Association, Nova Iorque, Mac Millan Publishing Company, 1986

<sup>8</sup> ROSENSHINE, B., FURST, N., *The use of direct observation to study teaching*, in TRAVERS, R.M. (Ed.) *Second Handbook of Researching on Teaching*, Chicago, Rand Mac Nally, 1973.

<sup>9</sup> DE KETELE, J.M., *Observer pour eduquer*, Berna, Peter Lang, 1980, 1990.

<sup>10</sup> <http://w3.ualg.pt/~jvo/ep/entre.pdf>

## 4.2 Prática de entrevistas

Podemos dizer que o que sucedeu em relação à observação, quase se replicou no que respeita às entrevistas, com a agravante, mesmo assim já atenuada de, no início, por nossa inexperiência e alguma indisciplina e inabilidade, de todos os intervenientes, nós como entrevistadores, os inquilinos como entrevistados e por tais razões, algumas das delas serem mais conversas de circunstancia, do que algo parecido com um processo científico de obtenção de dados tendentes ao desenvolvimento de uma tese científica.<sup>11</sup>

Também em relação ao traslado das nossas entrevistas, optámos por as não transcrever senão muito parcial e sublimadamente para este trabalho, muito embora as considerarmos muito relevantes, como e principalmente por serem pessoais e algumas delas até mesmo pungentes e reflexo último de algum desespero, em que muitos dos entrevistados ou simplesmente nossos interlocutores pessoais e directos, se tem deixado envolver, as quais revelam um crescente desespero, quando não exasperação e raiva, em relação à sua situação pessoal, em termos de família, emprego, escola dos filhos, envelhecimento dos pais e de si próprios, aspirações pessoais e expectativas tendo em vista e perspectivando, quer um presente, que acham falhado, quer um futuro, que temem perdido.

Foi o caso na maior parte das entrevistas que fizemos e nas quais, por exemplo à questão de como o entrevistado via a vivência quotidiana no seu bairro, nos ser respondido, quase sistematicamente, que não existia esse tipo de interacção, as pessoas estavam muito sozinhas, entregues aos seus problemas, longe dos familiares, muitos deles ainda residentes no campo, tal como a uma outra questão sobre o papel das instituições no bairro em que nos foi respondido que ainda bem que algumas delas existiam para quebrar esse mesmo isolamento, a ainda e finalmente como viam o futuro, a que nos respondiam de uma forma igualmente deprimida e um tudo-nada frustrada, pouco verem de bom nesse mesmo futuro.<sup>12</sup>

Por tudo isso, decidimos manter o mesmo procedimento de resguardo e omissão, em relação ao conteúdo das entrevistas que desenvolvemos preliminarmente, em fase imediatamente posterior às visitas de campo, quer, numa primeira fase com os membros de gestão das instituições de HS na RAM, IHM e SHF e após autorização destes para podermos actuar no terreno, com o seu beneplácito consentido ou tácito e na fase

---

<sup>11</sup> [http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/5489/9/ulfc096328\\_3\\_metodologia.pdf](http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/5489/9/ulfc096328_3_metodologia.pdf)

<sup>12</sup> <http://w3.ualg.pt/~jvo/ep/entre.pdf>

imediatamente a seguir com os profissionais das instituições IHM e SHF e das autarquias e finalmente com alguns dos moradores e residentes nos bairros de HS mas e principalmente com os moradores do BSAm, pela simples razão de que, com os nossos contactos institucionais e formais, em relação aos primeiros, tratámos essencialmente da orientação política, em relação à HS, nomeadamente no que respeitava e respeita a determinados procedimentos e práticas de gestão, em relação aos segundos, a dificuldade em como passar para a prática as orientações recebidas e finalmente em relação aos moradores o como e o porquê da sua vivência diária, razão pela qual, não pretendemos nós expô-las nem aqui nesta sede nem em parte alguma da tese.

Em relação às entrevistas com os funcionários das instituições, consideramos as mesmas muito pertinentes, mas e igualmente no âmbito da esfera privada, uma vez que expressam opiniões que os vinculam, mas que queremos deixar reservadas como tal e de acordo com o que nos foi por eles solicitado, as quais se revelaram tal como as encetadas com os órgãos dirigentes, muito úteis no desmontar dos nossos apriorismos iniciais, dos quais nos fomos progressivamente libertando, o mesmo não se passando na totalidade com algumas das 17 entrevistas que levámos a cabo com alguns dos moradores do BSAm e de alguns outros bairros, umas mais felizes do que outras.

Algumas dessas mesmas entrevistas a inquilinos, constituíram mesmo, peças perfeitas de manipulação dos entrevistados em relação ao entrevistador, nós mesmos na circunstancia, uma vez que nem sempre foi possível convencer os nossos entrevistados da inocuidade e da verdadeira função e objectivos do nosso trabalho, pensando alguns deles que o nosso labor não seria meramente científico, mas eventualmente inspectivo, disfarçado de científico, no qual e por causa das suas desconfianças sociais atávicas afinal quem, diziam eles, se daria ao trabalho de se fixar num bairro social, de o considerar como seu objecto de trabalho, sem daí obter principalmente para si, ou, pensavam outros deles, para si próprios vantagens ou desvantagens adicionais, em relação às que já detém, para além e finalmente de um complexo muito enraizado de *calimerismo*, por parte de uns, ou vitimização oportunística, por parte de outros, que tem tolhido as entidades implicadas nesta área, de levarem a cabo, reformas e actuações no terreno que consideramos nós mas e também alguns, senão muitos deles, inadiáveis, sendo que alguns outros, cada vez menos, conservam uma genuinidade e ingenuidade, tocantes e sinceras, que nos fazem ainda acreditar que o mundo é bom.



### 4.3 O inquérito. Construção, aplicação e tratamento

Importa dizer previamente o que entendemos por inquérito e acompanhamos na sua definição o que nos é dito, por KERLINGER, ao definir um inquérito como toda a actividade de investigação, em que se procede à recolha de dados junto de uma dada população, ou de uma amostra desta, como foi o nosso caso, a fim de examinar as suas atitudes, opiniões, características, comportamentos, traços identitários ou outros.<sup>13</sup>

Importa ainda melhor precisar esta definição no sentido de que, e no que concerne ao questionário de inquérito, ou por nós simplesmente designado de inquérito, entendemos o termo, como a ferramenta de investigação que nos permite estudar e saber respostas de uma dada população ou de uma sua amostra, desde que suficientemente alargada e cientificamente calculada, para que seja possível extrapolar as suas conclusões ao todo do universo alvo do estudo, no caso em epígrafe, em primeiro lugar à população de um dado bairro, no nosso caso o BSAm e se possível ainda extrapolar os dados obtidos a uma população mais alargada, no nosso caso a população de HS na RAM e isto porque, por razões de economia processual e de recursos humanos e económicos, nos não seria, nem foi possível, nem praticável, estender um nosso inquérito a toda uma população utente de HS na Região, universo esse que pudemos abranger e trabalhar na análise informática, com recurso a SPSS e Excel, sobre os dados estatísticos de, agora sim toda a população utente de HS, dados esses que nos foram fornecidos pelas entidades, IHM e SHF e ainda alguns concelhos, em quadros extensivos que vieram a resultar nas nossas bases de dados de trabalho.<sup>14</sup>

Desta forma e em relação ao questionário, como ferramenta de um inquérito, este mesmo questionário, revela-se como um método de obtenção de dados, desde que bem utilizado e desde que não o consideremos como a ferramenta absoluta, segundo JAVEAU, quantas vezes essencial de obtenção de pistas ou mesmo de dados tendentes, após a sua análise, à obtenção de conclusões, que possam vir a ser generalizáveis e por tais razões e no nosso caso, optámos por lançar um inquérito que lançava questões de resposta a problemas precisos de e em relação a uma população, a população do BSAm, perfeitamente limitada e estabelecida, através de uma amostragem aleatória, estratificada e proporcional, conforme COHEN que, no nosso caso foi de cerca de 133 indivíduos

---

<sup>13</sup> KERLINGER, <https://cadernoselivros.files.wordpress.com/2016/11/metodologia-cic3aancias-sociais-kerlinger.pdf>.

<sup>14</sup> BACHER, F., *Les enquêtes en psychologie*, Presses Universitaires de Lille, 1982

questionados, cerca de 40 SHF, os restantes IHM, para um universo global de cerca de 48 do universo SHF e cerca de 145, do universo IHM.<sup>15, 16</sup>

Dado que o inquérito que lançámos, revestia para nós o carácter de uma ferramenta muito importante, por ventura essencial, por e para nos permitir ter dados de natureza objectiva, confidenciais e anónimos, não podíamos jamais perder de vista que teríamos que ultrapassar algumas dificuldades, entre as quais realçamos a excessiva proximidade do inquirido em relação ao inquiridor, assim como a existência de eventuais apriorismos por parte deste último, mas e também do *outro*, razão pela qual não o quisemos pessoalmente fazer no terreno, excepto em relação à série de 15 inquéritos preliminares que serviram para calibração, afinação e amostragem de razoabilidade e coerência interna e externa do próprio inquérito, conforme GHIGLIONE.

Procurámos também ter a prudência, mas e principalmente, a ponderação e foco no objectivo final, no sentido de não perder jamais de vista o desiderato que perseguíamos, com a sua execução no terreno, razão pela qual, as questões postas seguiam um desejo claro, tinham um sentido e uma lógica tanto quanto possível inequívocos, quer para o inquirido, quer e também para o inquiridor e finalmente para nós, na condição de seu conceptor e mais do que isso, de conhecedor da totalidade da tese e que por tudo isso, se revestia de uma importância vital, tanto no seu espírito, quanto do seu objectivo geral, assim como e também dos seus respectivos objectivos específicos.<sup>17</sup>

#### **4.4 Tratamento de fontes estatísticas e indicadores de gestão, via SPSS**

No que diz respeito, quer aos indicadores de gestão, sob a forma de dados estatísticos, quer ao inquérito escrito e aos dados dele extraídos, pela natureza dos primeiros e pela confidencialidade do segundo, que nem foi prosseguido no terreno por nós, julgámos também necessário não revelar os mesmo dados, os quais facilmente pudessem permitir uma eventual identificação do inquirido e inquilino, procurando sempre que o trabalhar dos dados e conclusões extraídas não fossem ao arrepio e contra o estabelecido nas políticas nacionais e internacionais de proteção de dados individuais,

---

<sup>15</sup> JAVEAU, C., l'enquête par questionnaire. Manuel à l'usage du praticien, Paris-Bruxelles : Editions d'organisation e Editions de L'Université de Bruxelles, 1978.

<sup>16</sup> COHEN, J. Statistical power analysis for the behavioral sciences, 2ª edição, Nova Iorque, Academic Press.

<sup>17</sup> GHIGLIONE, R., « Questionner », in BLANCHET, A., GHIGLIONE, R., MASSONNAT, J., TROGNON, A., Les techniques d'enquête en sciences sociales, Dunod, Paris, 1987.

sendo que tais dados e opiniões de natureza pessoal, expressas no inquérito, que era individual, secreto, universal e sem possibilidade para nós de o ligar ao inquirido, eram um dado adquirido de antemão, o mesmo se passando igualmente com a análise dos indicadores de gestão e com base em tudo isto pudemos construir, como acima expusemos, as partes II e III, nos capítulos V, VI e VII.

Voltando aos, por nós designados de, indicadores de gestão, sob a forma de dados estatísticos e séries de dados, tanto alfabéticos, tais como, nomes dos bairros, das ruas ou impasses, dos inquilinos e seus familiares, do seu estado civil, da sua situação face ao nível académico ou situação profissional e não pretendemos esgotar a elencagem deste tipo de dados, protegemo-los e codificámo-los. Quanto aos meramente numéricos, sob a forma de números ou siglas classificativas de base ela também numérica, ou mista, não se impôs tanta precaução, assim como, em relação, aqui mais do que da sua quantidade, da sua qualidade, quase para nós infindável, sob a forma de listagens informáticas que foi necessário transformar em bases de dados perceptíveis e susceptíveis de serem trabalhadas e analisadas com recurso a ferramentas informáticas, no nosso caso, SPSS, sustentado em obras teóricas mas principalmente no estudo teórico do *software* e da sua aplicação prática, sob a forma de exercícios, para a qual tirámos, como já antes aludimos, uma formação aprofundada de 3 meses.

Nesse objectivo e necessidade, fomos formados e apoiados pela Sra. Dra. Mónica Fernández, conforme consta nos agradecimentos e apoiados teoricamente em PESTANA e GAGEIRO, a única forma, dada a quantidade e especificidade de dados a tratar, de a levar a cabo, tanto mais que, e no que respeita a estes dados de natureza estatística, essencialmente quantitativa, praticámos uma abordagem exaustiva dos documentos e dados, por intermédio do *software* que utilizámos, uma vez que de forma manual e com recurso meramente a cálculo mental, ainda que com suporte de Excel, jamais teríamos capacidade de o fazer, tal como o desejávamos e com a profundidade que pretendíamos.<sup>18</sup>,

19

---

<sup>18</sup> PESTANA, Maria Helena, GAGEIRO, João Nunes. Análise de dados para Ciências sociais. A complementaridade do SPSS, Edições Sílabo, Lisboa 2014)

<sup>19</sup> MAIMON, Oded e ROKACH, Lior, The Data Mining and Knowledge Discovery Handbook. A Complete Guide for Practitioners and Researchers, Springer, 2005, 2010

## 4.5 Cruzamento das múltiplas fontes de informação

Para satisfazer o nosso *caderno de encargos*, impunha-se o adoptar e o seguir fiel de uma estratégia, no sentido de que a podemos entender como e segundo DE KETELE citamos: *Uma estratégia é um conjunto ordenado de métodos, de procedimentos e de técnicas consideradas pertinentes em relação ao objectivo perseguido...*<sup>20</sup>, havendo ainda e segundo o mesmo autor que distinguir inequivocamente um ou o método, segundo ele baseado em e nos princípios de uma técnica, ela mesma sustentada em procedimentos, tendo em mente que um método é por princípio aberto, enquanto uma técnica é por carácter pré estabelecida, ou acabada ou ainda pré determinada ou definida, quase podemos dizer fechada ou e finalmente que, uma técnica procede sempre um método e se põe ao serviço deste. Ou seja, e de forma resumida, rigor, disciplina e finalmente determinação na perseguição e prossecução dos nossos objectivos programáticos.

Assim, poderemos, segundo estes autores dizer, que seguimos um método de entrevista servido por técnica de conversa dirigida e que para tal, observámos e respeitámos, de forma ética e responsável, um determinado número de regras a ela aplicáveis, o mesmo tendo seguido no aplicar de forma escrupulosa ao lançamento e tratamento de inquéritos, cujas questões, no nosso caso, estão sustentadas minimamente nos dados resultantes das observações efectuadas no terreno, que induziram as perguntas ou temáticas lançadas e prosseguidas nas entrevistas, fossem elas dirigidas ou não, ou simplesmente meras conversas “orientadas”, assim como e finalmente no tratamento que demos aos dados extraídos, os quais, por sua vez, resultaram do estudo de documentos ou dados, como foi no nosso caso, com os dados estatísticos e indicadores de gestão, até nós chegados e confiados sob a forma de listagens informáticas, em formato Excel, com origem nas instituições de HS na RAM, contemplando tudo o que se refere aos inquilinos.

No que respeita ao tempo ou ocasião temporal de uma qualquer ação de tratamento e análise, podemos defini-la como imediata em relação ao que se passa com a observação e com a entrevista, o que já não é o que se passa com o inquérito e com o tratamento de dados estatísticos ou de gestão, que tem ambas, até pelo seu carácter de grandes números obtidos e tratados, de ser mediata, tanto mais que é prosseguida, quer uma, quer outra, com recurso a ferramentas de tratamento de dados, desde os sistemas de *scanning* de

---

<sup>20</sup> DE KETELE, J.M., ROEGIERS, X., Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos, Edição Instituto Piaget, Colecção Epistemologia e Sociedade, 1993.

inquéritos, tendentes e facilitadores da introdução automática de dados, em ferramentas de software, tipo SPSS, como foi o nosso caso, podendo nós ainda e finalmente falar do carácter longitudinal ou transversal de recolha de informação, sendo a primeira, designada de longitudinal quando pretende ou tem como objectivo descrever seja ou uma situação, ou um sistema, ou um ou mais comportamentos de sujeitos sob observação, em função de um tempo mais ou menos alargado, considerando-se como transversal aquela que visa fornecer quadros representativos de um sistema face a uma situação considerada como circunscrita.

Finalmente em relação ao nosso trabalho e no que se refere às ferramentas que elegemos, podemos dizer de forma resumida que, no que concerne à observação, as mesmas foram, quase todas, de tipo longitudinal, muito embora e o quiséssemos sobre maneira evitar, tendo em conta os apriorismos, algumas delas foram também de tipo atributivo.

Já no que se refere às entrevistas, estas foram sempre de tipo transversal, uma vez que pretendíamos sobretudo avaliar um sistema e ou o seu funcionamento, enquanto e no que se refere ao questionário se tratou de uma recolha, essa quase sempre de carácter transversal, tendo em conta que se tratava de uma opção a tomar num contexto específico no espaço e no tempo mas também e por vezes longitudinal quando pretendia tratar dados de espaços temporais mais alargados, como é por exemplo, a vivência numa habitação num contexto de inserção num bairro social e finalmente, no que respeita ao estudo de documentos o estudo foi sempre longitudinal, de acordo com LEYENS, J.P., CAMINO, L., PARKE, R.D., e BERKOWITZ, L., muito embora se reportasse a uma data hora fixa e imutável, as 23H e 59m, do dia 31 de dezembro de 2015.<sup>21</sup>

## **5. Validade, validação e transferibilidade da nossa ação investigativa**

No que respeita à validade da nossa ação investigativa, por vezes mesmo investigadora, uma das nossas principais preocupações, que se nos deparou logo após a decisão da escolha do contexto em estudo, do nosso objectivo geral e dos sobresséquentes objectivos específicos, foi a questão da recolha de informações ou dados susceptíveis de

---

<sup>21</sup> LEYENS, J.P., CAMINO, L. , PARKE, R.D., e BERKOWITZ, L., Effects of movie violence on aggression in a field setting as a function of group dominance and cohesion, in J.Pers. Soc. Psychology, 1975.

serem analisados, tanto mais que esta era uma área da intervenção social do Estado ou das autarquias da qual, apenas conhecíamos, ou pensávamos conhecer, alguma, pouca coisa, mas que, logo após as visitas e observações preliminares, assim como os encontros que tivemos e desenvolvemos com os responsáveis máximos do sector, viemos a perceber que percebíamos mesmo muito pouco e ainda entendíamos mesmo, menos do que era suposto e supúnhamos.

A única forma de ultrapassarmos a dificuldade de um conhecimento apriorístico seria tentar obter o máximo de informação, mas tendo sempre em vista que esta fosse necessária, suficiente e, tanto quanto o possível, se revelasse um verdadeiro espelho da realidade no terreno. Importava assim que as informações ou os dados recolhidos ou até nós feitos chegar pelas entidades promotoras de HS na RAM, fossem um espelho tão fiel quanto o possível da realidade e acima de tudo fossem confiáveis e isso podemos assegurar que sim, uma vez que foram recolhidas também por nós directamente nas fontes e de acordo com os parâmetros por nós dados a conhecer previamente e que as entidades sufragaram.

Apoio, apenas e só o propiciado pelos dirigentes, funcionários e utentes de HS, mas com reduzida, melhor dizendo, nenhuma aproximação, senão empírica, da componente científica da temática e fundamentalmente, em relação aos políticos, da sua pratica directamente no terreno, assim como em relação às instituições, isso sim, de política social, de gestão, de apoio e suporte social e financeiro que as mesmas instituições tem, não só pela formação académica e profissional dos seus dirigentes e profissionais no terreno, e finalmente, o apoio recebido da parte e no que concerne e diz respeito aos inquilinos e utentes de mera fruição e utilização de bens comuns, na forma de habitação social, apoio esse, no início mitigado, posteriormente indiscutível e infatigável.

Apoio sim, constante e empenhado também e sempre do nosso orientador, que jamais nos regateou suporte e motivação, mesmo nos momentos mais difíceis que não foram tão poucos como isso, alguns deles e graves, nomeadamente de natureza de saúde, da nossa parte, sem qualquer relação com a questão da tese ou da academia.

No que respeita à validação dos dados recolhidos, assim como às ferramentas adoptadas em matéria de informação e dados colectados, assim como e quanto à fiabilidade dos procedimentos de recolha de informação, podemos dizer que em relação à observação, toda e nenhuma tanto mais que ela espelhava o nosso labor pessoal e o contributo de outros em quem confiamos e sabemos competentes por se encontrarem imersos no terreno, quanto às entrevistas, promovidas por nós, algum sentimento de

manipulação mútua e um desejo de influenciar e quase podemos dizer arregimentar, ainda mais e muito forte por parte dos entrevistados, que se especializaram no domínio do social, havendo até em alguns bairros, *consultores*, quase sempre jovens mulheres, desocupadas mas não estúpidas, que se especializaram no domínio da *otimização* de processo de obtenção de benefícios sociais, émulas militantes dos advogados e sociedades especializadas na designada *engenharia e planeamento fiscal*.

Quanto ainda ao inquérito, alguma confiança, uma vez que foi concebido por nós, mas prosseguido no terreno por outrem a quem pedimos que o fizesse e finalmente quanto aos dados, retirando uma relativa ausência de prospectiva temporal, conforme HUBERMAN e MILES, suprida por outras consultas, em relação a estes, quase total confiança, quer na sua fidedignidade, quer na sua apresentação e garantia de tratamento posterior, levado a cabo, seja por nós, seja por outrem.<sup>22</sup>

Finalmente no que tem a ver com a transferibilidade da nossa ação investigativa, em relação, quer às ferramentas utilizadas, quer à integridade e integralidade do nosso processo científico, podemos dizer que foi, é e será sempre nossa preocupação assegurar uma tanto quanto perfeita transferibilidade da nossa amostra, nomeadamente em relação ao questionário, no que respeita à sua eventual sobreponibilidade, em relação à totalidade de população HS na RAM, uma vez que, no que toca aos, por nós designados, dados estatísticos ou simplesmente dados, essa amostra é e poderá ser de geometria e proporção/dimensão variáveis, nada, pouco, algo, muito ou tudo, cabendo a nós a escolha da dimensão da amostra, em relação à população que nos servirá de referência.

Quanto à transferibilidade, esta revela-se integralmente possível em termos de transculturalidade, ou seja passível de ser transferida para outras latitudes, culturas ou populações, assim como em relação à sua condição de transsituacionalidade, ou seja migrável para outras situações e finalmente transferível, em relação à sua condição temporal, o que quer dizer que o que hoje se mostra válido, deve manter-se e manter-se-á igualmente válido amanhã, seja para nós, se desejarmos ou necessitarmos de reatar o tema, ou para outrem, que deseje revisitar, seja o nosso trabalho, sejam os seus dados de informação e essas foram preocupações essenciais para nós, de acordo com DE KETELE e ROEGIERS.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> HUBERMAN, A.M., MILES, M.B., *Analyse des donnés qualitatifs*, Bruxelas-Paris, Ed. De Boeck e Ed. Universitaires, 1991.

<sup>23</sup> DE KETELE, J.M., ROEGIERS, X., *Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos*, Edição Instituto Piaget, Coleção Epistemologia e Sociedade, 1993.

Iremos agora passar ao capítulo seguinte, o II, o qual será essencialmente descritivo e abordará a habitação social na Europa desde a sua génese até à situação que viemos a designar pelo futuro

.



## Capítulo II – Enquadramento teórico e histórico da HS na UE

### 1. Breve nota prévia

Este será, na sua essência e desenvolvimento, um capítulo essencialmente descritivo, de índole histórica, uma vez que se nos afigura como impossível, ou pelo menos, muito difícil, abordar uma temática como a que nos propusemos abordar, respeitante a uma realidade social tão complexa como a Habitação Social, sem termos uma base sólida de carácter histórico que nos possibilite através do conhecimento do passado, a compreensão possível do presente e a preparação do futuro, seja lá como a fizermos, não perdendo de vista o que Heródoto, apelidado de o pai da História nos disse e citamos: “Pensar o passado para compreender o presente e idealizar o futuro”.

Impõe-se-nos ainda uma reflexão suplementar que nos lembre que, em matéria de HS, comparações entre países e entre os diversos conceitos e definições de habitação social serão sempre tarefa muito difícil, senão mesmo impossível de levar a cabo e fazemos uso do que nos é dito por muitos dos maiores teorizadores europeus, sobre esta problemática, entre os quais avulta MORVONNAIS, quando nos diz que e citamos:

*“...aborder le logement au niveau international, c’est ajouter une dimension supplémentaire à la complexité inhérente à ce secteur... ”.*<sup>24</sup>

Será assim com a perfeita consciência de uma tarefa quase impossível de atingir que iremos iniciar este capítulo que procurará fazer uma aproximação, o tão aprofundada quanto o possível sobre a habitação social na Europa, desde a origem e aplicação no terreno do conceito, conforme PITTINI, A. e CZISCHKE, D., estando certos que esta dificuldade não será mais atenuada, para os primeiros tempos desta temática, no século XIX, será já mais acessível nos inícios do século XX, se tornará ainda mais fácil no período entre as duas guerras mundiais e novamente se complexificará a partir da EU e mais ainda quando esta se abriu ao Leste e veio a integrar um grupo de países que até 1991 tinham estado na esfera social, económica, política e militar da ex. URSS.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> De la MORVONNAIS, P., « Comparaisons internationales » in M. Segaud, et al., 1998, p. 147

<sup>25</sup> PITTINI, A. e CZISCHKE, D. (2009), Housing issues in Eastern European countries. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 2/Issue 3,

De qualquer maneira, afigura-se-nos como essencial uma análise de carácter histórico tão aprofundada quanto nos fôr possível no sentido de através do conhecimento das bases deste movimento de carácter social, económico e político, com origem na França, na Alemanha, no Reino Unido, na Bélgica e noutros países, em períodos quase coincidentes no tempo e mesmo no espaço que a Europa é geográfica e territorialmente de relativamente reduzida dimensão, ficando-nos nós apenas e só pela compreensão deste fenómeno social em relação à Europa, mesmo sabendo que Habitação Social houve também e contemporaneamente, nos Estados Unidos, no Canadá, na Austrália e noutros países, que não iremos programaticamente abordar nesta tese.

## **2- Políticas de habitação social na Europa. Da sua criação aos dias de hoje**

### **2.1 Do “pastorianismo” ao financiamento público (1830-1945)**

Podemos considerar que a iniciativa de criação de habitação condigna para os operários e pessoas desmunidas de recursos, em diversos países da Europa, iniciativa que permitisse a tais extractos da população aceder à titularidade mas e principalmente ao arrendamento de uma habitação, teve o seu início no século XIX, já desde cerca dos anos 30 desse mesmo século. As primeiras iniciativas estão ligadas a alterações de natureza social ligadas aos ideais da Revolução Francesa e às influências burguesas no regime que se seguiu à pós transição do designado “*Ancien Régime*”, para um regime parlamentarista, isto na maior parte dos países europeus, nomeadamente em França, na Inglaterra e na Alemanha.

Na França, as questões ligadas à péssima qualidade dos alojamentos e das habitações das classes populares são já denunciadas desde 1832 pelos doutores Parent-Duchatelet e Villermé, após uma gravíssima epidemia de cólera que provocou a morte de 18.602 habitantes de Paris, mortes essas, segundo ambos os clínicos, causadas pela falta de higiene e salubridade, a que se juntavam as dimensões exíguas das habitações que segundo os mesmos, não eram habitações, mas sim tugúrios, onde se abrigava a maior parte dos membros das classes populares, conforme nos ensina DUMONT.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> DUMONT, M.J. Le logement social à Paris, 1850-1930. Les habitations à bon marché, Liège, 1991

Podemos igualmente falar do surgir de habitações e mesmo bairros e vilas operárias, ou seja aquelas destinadas exclusivamente a quem trabalhava em determinadas profissões ou actividades e neste grupo podemos incluir, desde 1775 em França as habitações construídas nos espaços adjacentes a fábricas, sustentáculos de monopólios ou oligopólios, como foi o caso das salinas reais, na vila de Arc-et-Sénans, muito embora nestes casos específicos devamos mais falar de uma tentativa por parte dos patrões ou dos proprietários das fábricas, no sentido de ter os trabalhadores mais controlados, mais dependentes e mais disponíveis e não por uma mera e qualquer razão de natureza social ou filantrópica.

Ainda no século XIX, iremos assistir a uma alteração, em relação a estes cuidados, no que toca às classes operárias e populares, sendo adequado dizer-se que a motivação destes movimentos assumirá então, razões e motivações de natureza caritativa/tutelar ou como é designado em França de “pastorienne” e esta designação contém em si, todo um conteúdo programático, de acordo com ROSANVALLON.<sup>27</sup>

Esta atitude social tinha em vista exercer uma ação não apenas controladora mas também e acessoriamente profiláctica, sobre as classes ditas populares, em relação tanto aos designados comportamentos, que eram entendidos como desviantes ou nos termos da época como degenerados, mas e também às terríveis doenças de carácter infecto-contagioso, nomeadamente a cólera, o tifo, a tuberculose e a disenteria que causavam mortandades muito graves, entre as classes populares, mal nutridas e a viver em condições de deficiente higiene e salubridade, sob a égide caritativa e fraterna de alguns clínicos, entre os quais, o Doutor Piorry, em França e em 1838, é exemplo paradigmático, assim como, na Bélgica, o Doutor Ducpétiaux, em 1846, mas e também dos patrões e grandes empregadores que viam com maus olhos, os efeitos da mortalidade sobre os contingentes operários e técnicos da época, com manifesto prejuízo, em termos de rentabilidade e de assiduidade, conceitos esses que eram o que eram na época e para a época.

Surgem assim as primeiras medidas regulamentares de higiene e profilaxia na Europa, nomeadamente na França e na Bélgica, cerca de 1840, as quais inevitavelmente se revelam quase sempre insuficientes e muitas vezes até inadequadas, muitas e frequentemente boicotadas pelos prefeitos e edis das grandes cidades, uma vez que no entendimento destes, tais medidas deveriam ter muito mais a ver com a actividade policial

---

<sup>27</sup> ROSANVALLON, P. L'Etat en France de 1789 à nos jours, Le Seuil, collection Histoire, Paris, 1990, p. 130;

e de controlo, sustentadas em razões de segurança e ordem pública, às quais se juntam razões de combate a calamidades, nomeadamente incêndios e catástrofes naturais, muito frequentes nas grandes cidades, dadas as precárias condições de urbanismo e de construção, assim como dos próprios materiais de construção utilizados, muitos deles fortemente combustíveis.

A estes cuidados de natureza profiláctica e de higiene de vida, juntavam-se as necessidades de natureza moral que as classes possidentes, fossem elas de origem burguesa ou aristocrática, se arrogavam de invocar em relação aos populares e deserdados, nomeadamente o controlo da promiscuidade, do incesto, do desregramento sexual e comportamental que o clero, ele também e desde sempre, já desde há muito tempo procurava impor sobre esses mesmos cidadãos, que mantinham em relação a este tipo de conduta, regras por vezes consideradas excessivamente permissivas e propiciadoras, não só de doença mas e igualmente de pecado, tendo em vista as condicionantes morais desta época, mas que fechavam os olhos em relação aos seus próprios comportamentos.

Acresciam ainda as deficientes condições de vida e de saúde, assim como os efeitos da recente industrialização, geradora de um proletariado crescentemente agregado em habitações citadinas de muito deficiente qualidade, o mais possível cerca das fábricas e recentes indústrias, ligadas à designada “revolução industrial” e à urbanização crescente das grandes cidades, nomeadamente, Paris e Lyon, Londres e Manchester, ou Berlim, e a zona do Sarre, nas quais e na sua periferia imediata, se vêm a concentrar os principais focos de industrialização destes países, numa associação impossível de desfazer entre indústria pesada, operariado, fontes de energia ou de matérias primas, fosse a siderurgia ou os têxteis e os combustíveis, nomeadamente o carvão, assim como e finalmente a água, ambos essenciais à produção de vapor, como fonte energética secundária, conforme CHOAY, V. F..<sup>28</sup>

Por toda a Europa, mas e nomeadamente, em França, na Inglaterra, assim como na Alemanha, a literatura e as novelas populares de cordel, que retratam figuras tutelares, normalmente antipáticas, para não dizer malévolas e cruéis, as quais, no que agora importa, são proprietários de habitações insalubres e de péssima qualidade, nas quais se acumulam famílias inteiras e várias gerações de uma mesma família, com um elevado

---

<sup>28</sup> CHOAY, V. F. L’urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie, Point Seuil, collection Essais, Paris, 1965, p. 12);

número de crianças, de cujas figuras a mais conhecida é “*Monsieur Vautour*”, um personagem da literatura, senhorio de plebes infectas, mas cujo termo depreciativo se mantém ainda hoje, no imaginário popular, passados que são quase dois séculos, o qual dava e dá muito mais valor ao lucro do que à humanidade e à solidariedade social, palavra quase desconhecida nesta época, de acordo com GUERRAND, R.H..<sup>29</sup>

Mais prosaicamente na Bélgica, quer os populares citadinos, quer os operários vindos para as cidades das suas periferias, exercem um papel essencial na acima citada industrialização e são alojados em condições que podemos considerar já inovadoras, mas que se mantém muitas vezes deploráveis, em três tipos de alojamento de baixo custo e alto rendimento, as designadas “*maison de rapport*”, um conglomerado de aparência burguesa, com múltiplos apartamentos, cada um de deles arrendado como fracção, aos quais se juntam os designados “*impasses*”, ou “*enclos*”, ou ainda “*corons*” designação igualmente conhecida no nosso tempo, sob o nome de “ilhas”, como ainda encontramos em Portugal, nomeadamente no Porto, conforme MATOS e TEIXEIRA.<sup>30, 31</sup>

No que respeita à habitação popular, começamos a ver surgir movimentos de natureza filantrópica e não já apenas caritativa, que não são de forma alguma sinónimas, nomeadamente os embriões das primeiras cooperativas de habitação, assim como as primeiras sociedades de carácter não lucrativo, ligadas a instituições de solidariedade social, que estarão na origem, num período pré-urbanista posterior, das designadas “*cidades-jardim*”, movimentos esses e sociedades cada vez mais populares e interventivas, numa nova aproximação tendente à resolução deste problema premente da habitação das classes populares.<sup>32</sup>

Ao mesmo tempo que crescem os movimentos de sociedades filantrópicas, muitas delas ligadas aos embriões dos sindicatos e dos movimentos relacionados com os movimentos revolucionários da 2ª metade do século XIX, ligados uns à Carbonária, outros ao movimento maçónico ou anarquista, outros ainda aos ideais socialistas, a que se juntam e vemos surgir, até mesmo por reacção e controlo, por parte dos Estados e dos seus governos, medidas de natureza legislativa de apoio à iniciativa privada no domínio

---

<sup>29</sup> GUERRAND, R.H., 1987, *Propriétaires et locataires: les origines du logement social en France, 1850-1914*, Paris, Quintette ;

<sup>30</sup> MATOS, Fátima L. de - Os bairros sociais no espaço urbano do Porto: 1901-1956. *Análise Social*. Vol XXIX, nº 127, (1994-3º), p.677-695;

<sup>31</sup> TEIXEIRA, Manuel C. - *Habitação Popular na Cidade Oitocentista - As Ilhas do Porto*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1996;

<sup>32</sup> <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo9321.PDF> - Demografia e ilhas na cidade do Porto; (Consulta em 04Set15);

da promoção da habitação popular, embrião da modernamente designada “*habitação social*”.

O enfoque no tipo de habitação e isto em quase todos os países europeus e em todos os estudos sociais e políticos da época, plasmados nas respetivas legislações, apresenta uma preferência nítida pela habitação individual, o “*pavilhão*”, que permita “isolar e proteger” a família em oposição ao modelo “*caserna*”, o modelo por excelência da habitação popular, em Paris, nos finais do século XIX, no pós guerra da conflagração franco-prussiana, que se revela o modelo detestado e detestável dos pensadores sociais e dos legisladores da época sobre estas matérias, modelo de pensamento esse que revela e dá a conhecer uma dupla preocupação, o temor das sociabilidades e formas de agremiação popular, que possam incrementar o socialismo, como doutrina política preferencial por parte das classes populares assim como o pavor vitoriano das liberdades comportamentais e por isto mesmo, indo ao ponto de banir espaços exteriores comuns, mas e simultaneamente, tentando facilitar o acesso posterior à propriedade plena da habitação, por parte do seu arrendatário, o que reforçaria a estabilidade social e a subida de estatuto económico e social do respectivo proprietário, de acordo com GROUX e LEVY.<sup>33</sup>

A Inglaterra e a Bélgica revelam-se nesta matéria como as nações pioneiras, uma vez que é nestes países que surgem as primeiras leis que tipificam e enquadram o apoio público à iniciativa privada, em matéria de habitação, nomeadamente a popular, leis essas que vem a estar na origem de idênticos movimentos legislativos noutros países europeus, entre 1894 e 1918, que irão permitir que surjam sociedades privadas de carácter não lucrativo, nomeadamente cooperativas e até mesmo privados e que, umas e outros, possam investir na construção e promoção da habitação de carácter social, tendentes à propriedade plena, com recurso a capitais privados mas e também com recurso a fundos públicos.<sup>34</sup>

Será na sequência desta corrente legislativa que surgirá em França a primeira lei sobre esta temática, a designada “Loi Siegfried”, datada de 30 de novembro de 1894, surpreendentemente atrasada em relação às restantes legislações antes referidas, adotadas na Inglaterra e na Bélgica, lei essa na qual se refere inequivocamente a sua ligação às chamadas HBM, “*Habitations à Bon Marché*”, lei que foi vertida da legislação belga, sobre esta mesma problemática, elaborada por uma delegação composta pelos

---

<sup>33</sup> GROUX , Guy, LEVY, Catherine, La possession ouvrière. Du taudis à la propriété (XIXe-XXe siècle). Paris, Les éditions de l’Atelier, 1993, p. 32 e ss.

<sup>34</sup> [http://archives.lesoir.be/nivelles-centenaire-de-sa-mort-francois-le-bon-homme-de\\_t-20000203-Z0HUAD.html](http://archives.lesoir.be/nivelles-centenaire-de-sa-mort-francois-le-bon-homme-de_t-20000203-Z0HUAD.html) - François LeBon, Nivelles, Bélgica; (consulta 11/09/2015)

legisladores Jules Siegfried, Cheysson e Fleury-Navarin, os quais estiveram em Bruxelas, em dezembro de 1891, com o objetivo específico de estudar e verter o texto belga de 1889, para a legislação francesa, dela carecida, como nos revela DUMONT.<sup>35</sup>

Podemos ainda acrescentar sobre a evolução histórica da habitação social na Europa, os modelos de habitação para operários que foram apresentados a escrutínio popular, a quando da Exposição Universal de Paris, em 1867, apresentação essa que motivou inúmeros fóruns e discussões, tanto na imprensa, quanto nos meios políticos e sociais, na França e nos países interessados nesta problemática, no sentido de promover um aprofundamento da temática de uma então designada, economia social da habitação, discussões e fóruns esses que permitiram que, em 1889 e na mesma cidade, tivesse lugar o primeiro congresso internacional das habitações a preços reduzidos, o qual teve a sua origem, nas discussões públicas originadas nos trabalhos e conclusões saídas da secção de habitação operária que teve lugar e foi desenvolvida, no âmbito e espírito dessa mesma Exposição Universal de Paris, nesse mesmo ano, de acordo com GUERRAND.<sup>36</sup>

Revela-se também adequado dizer que desta exposição e do seu acervo intelectual, resultante dos fóruns e colóquios sobre esta temática, nela prosseguidos, ressaltou a famosa Lei Siegfried em 1894, já acima referida, respeitante às anteriormente designadas "HBM", na qual aqui insistimos, porque veio a constituir-se como a primeira legislação francesa a abordar e a regulamentar especificamente a habitação popular e que por essa ordem de ideias, veio a estar na origem da história do que hoje consideramos e designamos por alojamento dito social, conforme CARRIOU,<sup>37</sup> sendo esta lei o corolário jurídico natural de toda a corrente teórica sobre esta temática, que emergiu em 1855 e se reforçou a partir de 1867, com um extraordinário reforço teórico proposto por F. Le Play.<sup>38</sup>

Le Play, de seu nome completo, Pierre Guillaume Frédéric Le Play, nomeado “*Grand Officier*” da Legião de Honra, em junho de 1867, veio a ser reconhecido como o paladino nesta matéria e, a quando da visita de quase todos os soberanos da Europa e do mundo, à Exposição Universal de Paris em 1867, recebeu cerca de 70 a 80 comendas e honras nacionais, o que lhe permitiu, graças ao seu prestígio e reconhecimento, tanto a nível nacional como internacional, a natural criação de uma “*secção de economia social*”,

---

<sup>35</sup> DUMONT, M.J. Le logement social à Paris, 1850-1930. Les habitations à bon marché, Liège, 1991

<sup>36</sup> GUERRAND, R. H., « Le propriétaire » in Groupe Abac, La question du logement et le mouvement ouvrier français, Les éditions de la Villette, collection Penser l'espace, Paris, 1981, pp. 97-109;

<sup>37</sup> CARRIOU, Claire, La spatialisation des habitations à bon marché. De l'habitation dans la ville au logement producteur de ville. <http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/IMG/Carriou.pdf> pág. 8

<sup>38</sup> <http://www.britannica.com/biography/Frederic-Le-Play>

vindo o mesmo Le Play a estar na base do já acima citado “*Congresso de Habitação Social*”, que teve lugar em 1889, a quando da nova Exposição Universal em Paris.<sup>39</sup>

Nesse congresso, quase concomitante à Exposição Universal de Paris, referente à habitação, iremos encontrar lado a lado e partilhando as mesmas preocupações, embora com objectivos e pontos de vista não inteiramente concordantes, um patronato que se preocupa com as condições de habitação dos seus operários, não apenas de um ponto de vista assistencialista mas e também com uma aproximação que tem em vista a optimização dos recursos humanos, na perspectiva de maior rendimento e logo incremento do lucro, numa perspectiva, chamemos-lhe, capitalista, como nos revela FREY.<sup>40</sup>

Ao seu lado, ir-se-ão sentar e discutir a habitação operária, os higienistas, preocupados com as condições de higiene e de saúde das classes proletárias, a que se juntam, com um caracter aglutinador, os filantropos e os poderes públicos, todos sob a lógica federadora de Le Play e da sua sociedade de economia social,<sup>41</sup> tendo por objectivo reunir todos, em torno de um projecto de natureza sociopolítica, cujo objectivo essencial será o de alcançar de novo, um equilíbrio social que consideravam perdido ou pelo menos fortemente perturbado, pela industrialização e pelas novas formas de vida urbana vivenciadas pelas classes populares, que eles pretendiam, acima de tudo, proteger, segundo o mesmo FREY.<sup>42</sup>

Nascem assim, pela Europa e no decurso destes trabalhos, os locais e empreendimentos que irão ser considerados como os novos modelos de habitação popular, podemos ainda designá-la por operária, o que hoje se designa por habitação social e que serão respectivamente, corporizados no terreno em Guise e Noisiel, Letchworth e Hampstead Garden, Vienne e Francfort, a que se seguirão Tapiola, Sarcelles e Grigny-la-Grande-Borne, e lembramos GUERRAND,<sup>43</sup> financiados por capitais financeiros que estarão na origem da produção em massa de habitação condigna para as classes populares dela carentes, capitais esses que são remunerados de uma forma pouco atractiva, para o sector do investimento privado ou mesmo sem remuneração alguma, que irão permitir

---

<sup>39</sup> <http://www.scielo.br/pdf/anaism/v4n1/a17v4n1.pdf> - Exposição Universal de Paris 1989;

<sup>40</sup> FREY, Jean-Pierre, *Le rôle social du patronat: du paternalisme à l'urbanisme*. Paris 8, L'Harmattan, 1995, pp. 59 à 65;

<sup>41</sup> Idem, *ibidem*, pág. 2; (consulta em 11/09/2015)

<sup>42</sup> FREY, J.-P. *La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers / employés. Le Creusot, 1870-1930*, Liège, 1986., pág. 59 a 65

<sup>43</sup> GUERRAND, R.H., 1992, *Une Europe en construction. Deux siècles d'habitat social en Europe*, Paris, La Découverte, pág. 97-109



assim a sua disponibilização para a construção de habitação a quem dela carece, a preços que não refletem lucro ou remuneração do capital, favorecendo com a garantia do Estado, um financiamento global mais atractivo, que sendo menos oneroso, mais facilidade terá para promover e financiar empreendimentos mais aceitáveis, em termos económicos e de opinião pública, como nos mostra TOPALOV.<sup>44</sup>

Falámos antes da Lei Siegfried, a qual irá permitir fazer uso dos fundos da Caixa de Depósitos e Consignações, CDC, criada pelo Imperador Napoleão I, por Lei de 28 de abril de 1816 e cujos estatutos se mantêm quase inalteráveis,<sup>45</sup> e <sup>46</sup> e <sup>47</sup>, a qual vai permitir drenar para o que hoje designamos de “mercado”, um volume de fundos quase inesgotável, a partir de 1884, podendo nós dizer que, sem este contributo, a França não poderia empreender uma política de urbanismo e construção tão arrojada e inovadora, a verdadeira base da moderna Paris, tal como a conhecemos, mudança essa levada a cabo pelo barão Haussmann, seguindo FOURCAUT, AGLAN, MARGAIRAZ, e VERHEYDE.

Outros países, face ao êxito e aos resultados em França, irão adotar o modelo francês, caso da Inglaterra, através do “*Housing of the Working Class Act*” (1890) pelo qual será legislada a entrega da responsabilidade da promoção e construção da habitação social aos municípios, ao mesmo tempo que, no que respeita à Itália, através da “Lei Luzatti”, se irá fazer uso, em 1903, tal como havia sido anteriormente feito em França, agora já, de parte dos fundos depositados nas caixas de depósitos locais e regionais, ao mesmo tempo que, em Espanha, a lei de 12 de junho de 1911 irá garantir subsídios do Estado, muitos a fundo perdido ou a juros muito baixos, quer sociedades privadas, quer a patrões, para que estes se decidam pela construção de habitação, para os seus operários.

Tal ir-se-á conseguir através de associações entre as representações do patronato e dos municípios, nos quais estavam sedeados os complexos e as fábricas onde trabalhavam os seus operários e, finalmente na Bélgica, onde se verifica, desde os finais do século XIX, o aparecimento de sociedades de locação de habitações com valores muito

---

<sup>44</sup> TOPALOV (Christian), “De la cité-jardin à la ville rationalisée. Un tournant du projet réformateur, 1905-1925. Etude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis”, in : *Revue française de Sociologie*, XXVIII, 1987, 417-451;

<sup>45</sup> <https://www.ccomptes.fr/content/.../2646/.../CDC.pdf> - CDC Caisse de Depots et Consignations. (Consulta em 03012016)

<sup>46</sup> FOURCAUT, A., 2003, *La Caisse des dépôts et consignations et le logement social. De la loi Loucheur à la guerre : un constat d'échec ?* » Aglan, A., Margairaz, M., Verheyde, P., *La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XXe siècle*, Paris, Albin Michel, p185-196

<sup>47</sup> AGLAN, A., MARGAIRAZ, M., VERHEYDE, P., *La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XXe siècle*, Paris, Albin Michel, p185-196

moderados, suportados por subsidiação do Governo belga, tendo por base uma lei de 12 de agosto de 1862,<sup>48</sup> revelando-se também muito interessante analisar as actas do já acima citado “*Congrès International des Habitations à Bon Marché*”, o qual teve lugar em 1897, integrado na Exposição Universal de Bruxelas, conforme FRANKIGNOULLE.<sup>49</sup>

Muitos dos textos legislativos que encontrámos, tendem a privilegiar a iniciativa privada, isto nos finais do século XIX, no que concerne à Alemanha, enquanto outros destes textos e países, caso da Itália, dão um especial enfoque à iniciativa pública, movimentos e textos legislativos esses que embora com um diverso enfoque, se irão reforçar na sequência da tragédia europeia da 1ª Guerra Mundial, nomeadamente no que concerne ao papel dos arrendamentos, assim como à tutela de tudo o que se relaciona com a construção destes empreendimentos de natureza social, políticas essas que se ampliam e reforçam, entre 1918 e 1945, data termo de uma nova tragédia europeia e mundial, a 2ª Guerra Mundial.

Na Europa, e por toda a Europa, as políticas de apoio à habitação, seja ela económica, social ou geral, vão intensificar-se em quase todos os países. Mesmo em Portugal, a seguir à implantação da República, como veremos em capítulo específico, estas políticas vão ser sufragadas pelos poderes públicos, num reforço crescente, face às necessidades e ao crescer de uma nova sensibilidade social que nada terá a ver com os períodos anteriores, nem com as respetivas políticas, quer públicas, quer privadas, quer sociais, sob a forma de filantropia ou cooperativas, como revela DRIANT, no “*Dictionnaire de l’habitat et du logement* ».<sup>50</sup>

Mantinha-se, no entanto uma dificuldade, que era a de definir, de forma inequívoca, quem era ou seria o “público-alvo” das habitações a construir, sob a cobertura e alcance destes programas sociais, fossem eles os trabalhadores, designação esta muito abrangente, fossem eles ainda, ou apenas, os “trabalhadores que viviam do seu salário”, designação essa ainda mais abrangente e ampla ou finalmente e apenas os assalariados urbanos, mesmo que nessa altura e época, não fosse essa ainda a designação aplicada, quer aos

---

<sup>48</sup> [http://www.arch.be/docs/surv-toe/TTSL/local\\_lokaal/logement\\_huisvesting/LOC\\_ORGANISMES-PUBLICS\\_LOGEMENT-SOCIAL\\_WAL\\_DEF.pdf](http://www.arch.be/docs/surv-toe/TTSL/local_lokaal/logement_huisvesting/LOC_ORGANISMES-PUBLICS_LOGEMENT-SOCIAL_WAL_DEF.pdf) - Pasinomie - Arquivo

<sup>49</sup> FRANKIGNOULLE, P.; Evolution de l’habitat social en région liégeoise, dans Liège et l’exposition universelle de 1905, Liège, 2005, p.115-120;

<sup>50</sup> DRIANT, Jean-Claude, “Les politiques du logement”, in Dictionnaire de l’habitat et du logement, sous la dir. de SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude), Paris, Armand Colin, 2003, p. 333.

abrangidos, quer ainda mais aos empreendimentos, qualquer que fosse a sua tipologia e as suas dimensões, conforme MAGRI.<sup>51</sup>

De qualquer maneira e independentemente, quer dos abrangidos, quer do tipo e natureza dos empreendimentos, as novas políticas económicas e sociais irão contribuir de forma marcante e decisiva, com um profundo cunho desenvolvimentista e com um acentuado e um novo enfoque nas classes trabalhadoras, assim como nas novas doutrinas políticas, ligadas não apenas ao republicanismo ou ao comunismo mas e principalmente de índole socialista e social-democrata, baseadas em regimes parlamentares uns, em regimes fascistas ou até nacional-socialistas, outros, que põem um especial enfoque no bem-estar dos trabalhadores, tendo em vista, na Europa, as consequências do Tratado de Versalhes e aquilo que inevitavelmente se seguirá, poucos anos após 1918, mas e principalmente a partir dos anos 30 do século XX, como revela ROSANVALLON.<sup>52</sup>

Para a aplicação destas políticas, as vias a seguir por cada país poderão assumir formas diversas, mas os objetivos serão comuns. Alguns países irão adotar quadros de intervenção de natureza unificada, dotando esses mesmos quadros de mecanismos de financiamento e intervenção de natureza centralizada, casos da Inglaterra e da Irlanda, enquanto outros, irão adotar e considerar mais adequados aos seus objetivos e fins a prosseguir, a criação de quadros de intervenção descentralizada, casos da Alemanha e da Áustria, em notória conotação com a natureza dos respetivos regimes políticos.

A Bélgica e o Luxemburgo, por sua vez, irão promover sociedades de índole e âmbito nacional, o primeiro país, via uma lei de 11 de outubro de 1919 que irá criar a “*Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché*” (SNHLBM), e no Luxemburgo, através da lei de 19 de outubro de 1919, e atente-se no processo em todo comum e quase no mesmo dia, virá a ser instituída a “*Société Anonyme pour la Construction d’Habitations à Bon Marché*”, (SACHBM), revelando de forma incontroversa, a vontade coletiva dos diversos governos de atuarem em consonância, tanto em termos de objetivos, como de processo, como em termos de tempo e espaço, não apenas com âmbito regional, mas e principalmente nacional e até transnacional.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> MAGRI, S., 1991, Des «ouvriers» aux «citoyens modestes». Naissance d’une catégorie les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX<sup>e</sup> siècle», Genèses, 5, p 39 e p35-53

<sup>52</sup> ROSANVALLON, P. L’Etat en France de 1789 à nos jours, Le Seuil, collection Histoire, Paris, 1990, p. 130;

<sup>53</sup> [http://www.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local\\_lokaal/logement\\_huisvesting/LOC\\_ORGANISMES-PUBLICS\\_LOGEMENT-SOCIAL\\_WAL\\_DEF.pdf](http://www.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local_lokaal/logement_huisvesting/LOC_ORGANISMES-PUBLICS_LOGEMENT-SOCIAL_WAL_DEF.pdf), (consulta em 14/09/2015)

Será mesmo esta crescente abrangência em relação aos destinatários, que irá permitir, isto a partir dos anos 30, do século XX, não já e apenas aos assalariados, conotados com o operariado urbano, o acesso a este tipo de habitação, agora já aos cidadãos da designada classe média, conforme podemos verificar na famosa Lei Loucheur,<sup>54</sup> isto pelo menos, no que concerne à França, mas sabendo nós que os passos dados neste país foram sempre antecidos ou prosseguidos pelos diversos países limítrofes, provocando, pelo menos em França um receio que se revelou infundado, senão mais à frente, a partir dos anos 70 e principalmente dos anos 80, do século XX, de incapacidade crescente, por parte do Estado, em suprir e honrar, os vultuosos e crescentes encargos de programas cada vez mais caros e abrangentes, em termos quer, de destinatários, quer de amplitude, conforme FOURCAUT.<sup>55</sup>

O final da década de 30 do século XX irá marcar uma mudança radical nas políticas de natureza social que se mantêm pujantes, mas que serão, de longe, ultrapassadas pelas necessidades desenvolvimentistas, ligadas à construção de infraestruturas de produção em massa, de armamento pesado, ao serviço de uma nova política de natureza nacionalista e até isolacionista, que se adivinha sangrenta e implacável, tendo em vista as determinantes impostas à Alemanha e à Áustria pelo acima evocado Tratado de Versalhes, por eles considerado, como desonroso e aviltante.

Seguir-se-á, como todos sabemos, um período de calamidades brutais e devastadoras, ligadas a uma nova, brutal e implacável guerra, nomeadamente a nível das populações civis e das estruturas habitacionais, que passaram a ser alvos preferenciais de bombardeamentos e destruições maciças, nomeadamente na Inglaterra, em primeiro lugar, alvo do chamado Eixo, mas essencialmente da Alemanha, logo seguida da destruição maciça e quase total de algumas cidades alemãs, nomeadamente Berlim, Dresden, Hamburgo, Leipzig e outras, convertidas em escombros sangrentos e com a sua população, muita dela fugida para os campos, sem qualquer espaço de habitação, face à destruição quase total, promovida pelos bombardeamentos, agora britânicos e principalmente americanos, o que irá impor, um enorme esforço de reconstrução e para tal, o Plano Marshall, no imediato pós guerra, muito contribuirá para que tal venha a acontecer.

---

<sup>54</sup> Loi Loucheur - <http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u3/co/2-3.html> (consulta a 10092015)

<sup>55</sup> FOURCAUT, A., 2003, La Caisse des dépôts et consignations et le logement social. De la loi Loucheur à la guerre : un constat d'échec ? » AGLAN, A., MARGAIRAZ, M., VERHEYDE, P., La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XXe siècle, Paris, Albin Michel, p185-196;

## 2.2 O período do “alojamento-previdência” (1945-1980)

Perante os escombros da 2ª Guerra Mundial e face ao designado “baby-boom”, a Europa, nos 30 anos, que mediarão entre o termo da guerra e a crise do petróleo do início dos anos 70, que marcou, primeiro o declínio e depois o quase desfazer do designado “*Estado Providência*”, irá assistir àquilo que podemos designar por “realojamentos em massa” ou e também “realojamentos das massas”, cobrindo-se o Continente, em quase todos os países, de enormes empreendimentos financiados na sua maioria pelos poderes públicos, recorrendo muitas das vezes aos avultados recursos financeiros de uma previdência social com contribuições generalizadas de todos os envolvidos no eixo produtivo da reconstrução e com poucos encargos distributivos, por o sistema ser recente e de carácter universal e impositivo.

No imediato pós guerra, as necessidades em habitação por quase toda a Europa eram gritantes e prementes e os diversos Estados, nomeadamente os da Europa central, mais severamente atingidos pela guerra e inerente destruição em massa, irão forçar os respectivos governos a um enorme esforço no sentido de construir e distribuir por uma população muito carente, em todos os aspectos, mas no caso que nos respeita, em termos de habitação, quer em quantidade mas e igualmente em qualidade, de maneira a que todos os cidadãos carentes pudessem aceder a uma habitação condigna e ao mesmo tempo, tal permitisse restaurar, em quase toda a Europa, um parque habitacional destruído pela guerra, isto sem que os respectivos custos disparassem e pudessem entravar o processo global de reconstrução, de acordo com LEFEBVRE.<sup>56</sup>

Iremos assim entrar num novo período de promoção, construção, distribuição e vivência da habitação, seja ela social ou não, por toda a Europa devastada, agora reconstruída ou em vias disso, ligada ao alojamento relacionado com o sistema de protecção social, com base na previdência social, promovida em partes variáveis, pelas cotizações dos trabalhadores e das entidades patronais, fazendo os Estados valer o seu peso no financiamento da habitação, muita dela consignada aos cofres da segurança social, quer das designadas caixas de previdência, quer dos cofres de poupança públicos de suporte a estas iniciativas, num espaço temporal que se desenrolará entre 1945 e 1980.

---

<sup>56</sup> LEFEBVRE, M. Mouillart, «Les politiques économiques massives du logement en Europe depuis 1945», Problèmes Économiques, n° 2261, février 1992, p. 14.; M. 1992, pág. 14 ;

Para prosseguir toda esta política, os diversos Estados europeus serão fortemente ajudados pelas brutais e generosas contribuições oriundas do Plano Marshall, abundantemente distribuídas pelos diversos Estados, Portugal inclusive, entre 1947 e 1952, embora em Portugal tal contribuição tivesse sido reduzida e recebida a contragosto, o que não foi de forma alguma o que sucedeu nos diversos e restantes Estados europeus, que acederam por necessidade e por gosto, a fortíssimas contribuições oriundas dos Estados Unidos conforme o “*European Recovery Program*”, também designado por “*Plano Marshall*”, ao qual Portugal só residual e forçadamente aderiu, definido pela Lei de Cooperação Económica, aprovada em 3 de abril de 1948, pelo Congresso dos EUA, no estrito cumprimento das doutrinas keynesianas, de acordo com ROLLO,<sup>57</sup> num segundo encontro, agora não já meramente bélico mas estratégico entre os dois blocos que emergiram da 2ª Guerra Mundial, num prelúdio da que veio a ser designada como “Guerra Fria”, os dois blocos liderados pelos USA e a URSS, vencida pelo primeiro em 1990, com a destruição do Muro de Berlim e a democratização dos Estados do Leste, assim como e principalmente, com o fim da RDA e a reunificação alemã.

Esta será, essencialmente, a fase em que o Estado, independentemente do país, assumiu uma vertente, não de um mero incitador ao investimento, mas sim de investidor puro e, por vezes maciço na área da habitação, na sua generalidade, mas com um especial enfoque na habitação de carácter social, ressaltando nós sempre que o sentido dado a este tipo de investimento social, embora e naturalmente olhando aos custos, não descuida nem deve descuidar, a qualidade essencial dos seus projetos, tanto em termos de arquitetura, como em termos de urbanismo, quer ainda em termos de qualidade global.

Um especial cuidado será posto pelas diversas equipas de planeamento e de decisão numa política baseada não e apenas num “Estado – Previdência” mas e essencialmente numa “Habitação-Previdência” o que embora aparentemente possa ser confundido, como uma única e igual realidade, não representa de forma alguma o mesmo, quer em termos de aproximação ao problema, quer ainda da perspetiva de resolução do mesmo, quer ainda e finalmente do mesmo estado de espírito, face a esta problemática, tão específica e essencial, tendo em vista, o ponto de partida que era, quase se pode dizer, niilista.

Para esta feliz dicotomia, os poderes públicos irão entreligar programaticamente múltiplos factores, cada um deles mais importante do que os restantes, nomeadamente um primeiro factor de natureza social e urbanística, como resposta a uma necessidade

---

<sup>57</sup> ROLLO, Maria Fernanda, *Análise Social*, vol. XXIX (128), 1994 (4.º), pág. 841-869

vital que era a inexistência efectiva e insofismável de habitação, na sequência da destruição generalizada do parque habitacional anterior ao conflito, a que se junta um segundo fator, este já de natureza económica, uma vez que para suprir as necessidades, há recursos disponíveis, tanto teóricos, quanto técnicos e também financeiros, assim como e isso é muito importante, há a possibilidade inequívoca, de suprir tais necessidades, via capitais, via projetos e via técnicos que os possam implementar e implantar no terreno.

Por sua vez, às vertentes sociais e económicas juntar-se-á, quase sempre a vertente política, uma vez que neste aspeto, e no pós 2ª Guerra Mundial, a maior parte dos Governos eleitos na Europa, como nóveis democracias eleitas por sufrágio universal, assumirão, fruto da influência política e económica, crescente e marcante dos Estados Unidos, na qualidade de libertadores e financiadores, uma vertente democrática, quando não liberal, conforme BAKER, K., DALTON, R., e HILDEBRANDT, K..<sup>58</sup>

Ao atrás dito, juntar-se-á uma reacção visceral e profunda dos cidadãos eleitores ao estado de calamidade, a que os seus países haviam chegado, sob a égide de governos fascistas, quando não mesmo ditatoriais, porventura compreensíveis num clima de guerra, mas impossíveis de tolerar por todas as razões, em tempo de paz e reconstrução, o que veio a imprimir, nas decisões desses mesmos eleitores, expressas por sufrágio directo, a adoção de políticas de natureza social- democrata, com exceção dos países da Península Ibérica, Portugal e Espanha, onde não houve guerra, se exceptuarmos a Guerra Civil de Espanha, entre 1936 e 1938 e por tal razão, se haviam mantido sob o peso de governos em ditadura, fascistas ou meramente conservadores.

Tais decisões programáticas tornar-se-ão, como tal, universalmente aceites, não apenas pela classe política mas e também desejadas e assumidas pelo cidadão comum, que virá a ser utente das construções teóricas e programáticas de uma plêiade de pensadores, universitários e pensadores da sociedade civil, assim como de teóricos e práticos de uma nova disciplina, no domínio da arquitetura e do planeamento, os arquitectos, agora e também, na forma e função de urbanistas, uma nova e sedutora disciplina que se tornará a partir daí, quase consensual, como revela ROSANVALLON.<sup>59</sup>

A todos estes factores, já acima descriminados e elencados, juntar-se-ão consensos de natureza legislativa, numa primeira fase meramente jurídica, sob a forma da aceitação

---

<sup>58</sup> BAKER, Kendall, DALTON, Russell, e HILDEBRANDT, Kai (1981), *Germany Transformed: Political Culture and the New Politics*, Cambridge, Harvard University Press

<sup>59</sup> ROSANVALLON, P. *L'Etat en France de 1789 à nos jours*, Le Seuil, collection Histoire, Paris, 1990, p. 130

de uma nova vertente dos direitos dos cidadãos, o direito ao alojamento, ou à habitação, conceito esse, de tal forma inovador que, e até aí, jamais havia sido plasmado em forma de lei, nomeadamente nas Leis Fundamentais ou Constituições, o que em Portugal, como veremos num capítulo mais adiante, apenas virá a ter lugar na Constituição de 1975, no seu Artigo 65.º n.º 1 e ss intitulado “*Habitação e urbanismo*”.<sup>60</sup>

Por outro lado e na mesma linha de pensamento, o que iremos aprofundar mais adiante, mesmo não perdendo de vista os tipos de contrato jurídico de acesso ao bem, neste caso a habitação, o que se passa na Europa, em relação a este período, e muito mais nitidamente em Portugal, em relação aos tempos de hoje, é o facto de que a maior parte dos domicílios hoje disponíveis e ocupados, são de propriedade plena, mesmo que, e muitas vezes, ainda sujeitos a ónus de hipoteca ou outro tipo de mútuo, o que reflete de uma forma inequívoca o que se está a passar no domínio da demografia, com a redução brutal da natalidade e no outro extremo da pirâmide uma cada vez maior longevidade, como revelam ANDREWS, D., CALDERA, SÁNCHEZ, A. e JOHANSSON.<sup>61</sup>

Mas e mesmo assim, muita da habitação na Europa da EU mantém-se disponível em regime de arrendamento, em valores globais superiores aos 50% da oferta global de habitação, nomeadamente na Holanda, na Áustria, no Reino Unido e surpreendentemente em muitos países da Europa do Leste, que só agora, quase 30 anos após a Perestroika e as suas consequências nas zonas sob anterior domínio da actual Rússia, Bulgária, Roménia, Polónia, Republicas Checa e Eslovaca, assim como nos designados Estados Bálticos, enquanto, para os países designados do Sul, Espanha, Grécia e Itália, assim como em Portugal, a percentagem de habitações disponíveis em regime de arrendamento serão e estarão, podemos dizer, disponíveis em regime residual em contraposição ao regime de propriedade.

No que diz respeito especificamente aos novos países que acederam à EU, o entendimento daquilo que se designava por habitação social, no sentido de “socialista” ou mesmo “comunista” sofreu alterações, de entendimento e estatuto jurídico, radicais, tanto para o Estado quanto para os cidadãos, uma vez que no dito sistema de direito a uma habitação, nos ex países “socialistas” anteriormente distribuído por regras planificadas e rígidas de acesso à habitação se democratizou, podemos mesmo dizer, se liberalizou, no

---

<sup>60</sup> Constituição da Republica Portuguesa, art.º 65º;

<sup>61</sup> ANDREWS, D., A. CALDERA SÁNCHEZ and Å. JOHANSSON (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en> (01102015)



verdadeiro sentido do termo, quer pela distribuição e acesso, quer pela entrada no mercado de muitas das habitações que foram devolvidas aos anteriores proprietários, os quais, na sua maioria eram ou haviam sido delas seus herdeiros.

Reunidas as condições, suportadas por um financiamento diretamente no terreno ir-se-ão iniciar, durante um período de cerca de 30 anos, entre os anos 50 e 80 do século XX, programas de construção de grande envergadura que na Europa e nomeadamente em alguns países, serão designados de “*The Heyday of the Social Rented Sector*”, de acordo com PRIEMUS, H. e DIELMAM.<sup>62</sup>

Podemos ainda encontrar a expressão “*Mass Housing*” no sentido literal do termo, “habitação de massas” ou até por ventura, “habitação em massa”, designação biunívoca que surge no Reino Unido cerca dos anos 50 e que se espalhará por toda a Europa, que se refere não apenas aos gigantescos planos de construção de habitação de carácter social no Reino Unido, mas e também à substituição que o mesmo plano fez em relação às pequenas e tradicionais casas unifamiliares com r/c e primeiro andar, construídas pelos municípios britânicos, nos anos 20, substituídas e trocadas por massivos blocos de apartamentos, em altura e extensão, de que o lamentável incêndio na Grenfell Tower, em 14 de junho de 2017, é exemplo dramático, trágico e suficiente.<sup>63</sup>

Esta expressão não é apenas aplicável ao Reino Unido, mas a toda a Europa, como especial ênfase na Alemanha, na Bélgica, na França, na Holanda, nos Países Nórdicos e até em Portugal, como teremos ocasião de referir no seu devido tempo e nesta tese, fazendo nascer por todo o Continente Europeu, a partir de 1945, e no seguimento de planos muito ambiciosos de urbanismo, promovidos, financiados, construídos e geridos pelo Estado ou por entidades a quem esse mesmo Estado subestabeleceu tais funções, gigantescas urbanizações, normalmente edificadas nas periferias próximas das grandes cidades, na sua maior parte, hoje absorvidas pela cidade ela própria.

Na Bélgica, os resultados dessa mesma política, ainda hoje são perfeitamente visíveis no ordenamento das grandes cidades, e de forma mais específica, para tal, foi celebrado um pacto social, no imediato pós guerra, mais concretamente a 24 de abril de 1944, que veio a ter profundas consequências na política de habitação do reino, em torno de 3 eixos essenciais, que foram respetivamente o apoio ao aluguer, a que se acrescentou um segundo eixo o da promoção do acesso à propriedade individual e finalmente um

---

<sup>62</sup> PRIEMUS, H e DIELMAM, F.M. , « Social rented housing : recent changes in Western Europe : introduction », Housing Studies, Vol. 12, n° 4, 1997, p. 421

<sup>63</sup> <http://www.bbc.com/news/uk-40301289>

terceiro, diretamente direccionado para o saneamento do parque imobiliário existente naquele país.

O que se irá passar na França, não será diferente e de 1945 a 1970, a iniciativa pública de intervenção neste sector pautar-se-á por uma cartilha de “referencial universalista” de acordo com o estabelecido no IIº Plano de 1953-1957, de acordo com MAURY e ZITTOUN.<sup>64</sup>

Este será o período em que se assistirá à intervenção neste projeto nacional de grandes figuras públicas, muitas delas da Igreja, entre as quais avultarão o Abbé Pierre.<sup>65</sup>

<sup>66</sup>

Tal como o *Abbé Pierre*, o *Abbé Froidure*, a *Soeur Emmanuelle*, o *Père Damien*, ou o *Abbé Daens*, todos eles serão inteiramente dedicados aos “sem abrigo”, aos cidadãos sem domicílio certo, delicioso eufemismo, ou em condições deficientes de habitação e usarão todo o seu poder de influência, tanto sobre os cidadãos, na sua condição de também eleitores, como e principalmente sobre a classe política, os poderes públicos e os seus decisores, no sentido de reforçar o combate a esta praga social da carência de habitação condigna, ou mesmo nenhuma habitação, como vimos pela citação anterior,<sup>67</sup> o que permitirá que não só a situação de carência de muitos dos cidadãos desfavorecidos, que era e volta a ser, nos nossos dias dramática e gritante, viesse a ser minimamente colmatada, como se vem a impor quer aos políticos, quer aos financiadores, a adopção de políticas fiscais mais abrangentes e universais, sob a forma de taxas e impostos, com vista ao fomento da habitação, que levarão, por sua vez, à construção massiva de habitação social por toda a Europa, isto pelo menos até à crise dos anos 70, que abordaremos mais adiante.<sup>68</sup>

A todos estes factores já acima referidos, juntar-se-ão os necessários consensos de natureza legislativa, numa primeira fase meramente jurídica, sob a forma da aceitação de uma nova vertente dos direitos dos cidadãos, o direito ao alojamento, ou à habitação, conceito esse, de tal forma inovador que, e até aí, jamais havia sido plasmado em forma de lei, nomeadamente nas Leis Fundamentais ou Constituições, o que em Portugal, como

---

<sup>64</sup> MAURY, Yan, *Les HLM - L'État providence vu d'en bas*, 2001 & ZITTOUN, Philippe, *La politique du logement (1981-1995) – Transformations d'une politique publique controversée*, 2001

<sup>65</sup> <http://www.lavie.fr/actualite/documents/l-appel...>;

<http://www.lalibre.be/culture/livres/l-abbe-froidure-le-feu-sacre-51b889c7e4b0de6db9ac0d78>)

<sup>66</sup> <http://www.lalibre.be/culture/livres/l-abbe-froidure-le-feu-sacre-51b889c7e4b0de6db9ac0d78>); (consulta 12092015)

<sup>67</sup> <http://www.lalibre.be/culture/livres/l-abbe-froidure>;

<sup>68</sup> <http://www.lalibre.be/culture/livres/l-abbe-froidure-le-feu-sacre-51b889c7e4b0de6db9ac0d78>, (consulta 08092015)

veremos num capítulo mais adiante, apenas virá a ter lugar, na Constituição Portuguesa de 1975. (CRP, art.º 65, nº1 e ss).<sup>69</sup>

Podemos quase dizer e já a um nível de síntese que, na União Europeia, o que se entende por “habitação social”, tanto ao nível do cidadão comum, quanto ao do poder político que o representa, por via democrática, diverge de país para país, cobre um enorme leque de situações sociais e económicas, tão diversas umas quanto as outras, de concepções programáticas tão díspares, quantas quase os países onde são prosseguidas, as quais, finalmente espelham as convicções e conteúdos programáticos das políticas sociais de todos e cada um dos Estados Membros, pertencentes a essa mesma EU.

Mas para além e as designações e dos critérios políticos, económicos e sociais, podemos fazer tal diferenciação, igualmente recorrendo a outros critérios, porventura mais uniformizantes e igualitários, nomeadamente o que respeita ao tipo de ocupação em relação ao que concerne à natureza e tipo de vínculo contratual e jurídico que regula a relação entre o proprietário, que podemos designar à portuguesa de senhorio e o utilizador social da fracção disponibilizada, que pode assumir diversas situações.

Na sua maior parte, o parque de habitação europeu é colocado no mercado de arrendamento e isto por estranho que nos possa parecer em países onde aparentemente a habitação social poderia assumir perfeitamente a figura da designada habitação própria, o caso paradigmático desta situação é o da Holanda, país onde a habitação social não sofre dos complexos redutores e estigmatizantes que sobre o mesmo tipo de habitação se instalou em Portugal, existindo para muitos dos países europeus e em relação a esta mesma habitação social, uma panóplia de sistemas que vão desde o arrendamento puro, à propriedade plena, passando pela propriedade que designaremos de mista.

Assistimos até e agora, nomeadamente no Reino Unido e desde o período de governo Thatcheriano a um incremento da propriedade mista, em que habitação social ou não, mas principalmente aquela que foi cedida aos seus arrendatários pelo designado “*right to buy*”, pelo qual se privilegiou uma solução mista de acesso à propriedade de habitação, antes pertencente na íntegra à esfera pública e estatal, sob a forma de aquisição de uma parte da casa, com recurso a capitais próprios dos arrendatários e ao pagamento ao mesmo Estado do remanescente, sob a forma de mutualização.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Constituição da Republica Portuguesa, de 1975., Artigo 65.º nº 1 e ss, “Habitação e urbanismo”

<sup>70</sup> <https://www.gov.uk/right-to-buy-buying-your-council-home/overview> (consulta a 02022106)

Para reforçar ainda mais esta tendência de acesso à habitação em regime de propriedade plena, alguns Estados da EU incentivaram e promoveram que tal sucedesse, quer fiscalmente, via crédito bonificado, quer subsidiação, favorecendo o acesso dos inquilinos à propriedade plena, mesmo na habitação social ou cooperativa, com um particular ênfase no Reino Unido e na Holanda, o que tem levado por toda a Europa a um aumento do endividamento individual dos cidadãos adquirentes, independentemente dos respectivos níveis etários, por vezes até a um endividamento, mais forte e penalizante, por parte de extractos etários próximos da chamada 3ª idade, que será o que eventualmente virá a seguir, quando assistimos, nomeadamente em Portugal, à negociação de mútuos hipotecários a rondar um período de 50 anos, mesmo assim menos do que no Japão, onde se praticam empréstimos até aos 100 anos e onde é comum esse mesmo mútuo contemplar, já na sua constituição, os herdeiros presumidos do mutuário, após o seu falecimento, de acordo com DOL, K. e HAFFNER, M..<sup>71</sup>

Será em parte isto que se irá passar no que respeita aos países designados de Europa do Sul, Espanha, Grécia e Itália, assim como em Portugal, onde a percentagem de habitações disponíveis em regime de arrendamento serão e estarão, podemos dizer, disponíveis em quantidade residual e cada vez em menor número, nomeadamente após o NRAU de 2012, com as consequências verdadeiramente dramáticas, em termos pessoais e colectivos, que se começam a perspectivar agora, em 2017, no termo do período que foi estabelecido de 5 anos para proteção do inquilino.

No que se refere aos novos países que acederam à EU, oriundos do ex bloco de Leste, o entendimento político e também social e económico daquilo que se designava por habitação social, no sentido de “socialista” ou mesmo “comunista” sofreu alterações de entendimento e estatuto jurídico radicais, tanto para o Estado, quanto para os cidadãos, uma vez que no dito sistema de direito a uma habitação nos ex países “socialistas”, anteriormente distribuído por regras planificadas e rígidas de acesso à habitação, se democratizou no verdadeiro sentido do termo, quer pela distribuição e acesso, quer pela entrada no mercado de muitas das habitações que foram devolvidas aos anteriores proprietários, na maioria seus herdeiros, em percentagens que, por exemplo na Roménia, ultrapassaram os 90% da totalidade do parque habitacional, desde a última década do século XX, após a mudança de regime político anterior que colapsou trágica e violentamente, em 1989.

---

<sup>71</sup> DOL, K. and HAFFNER, M. (2010), Housing Statistics in the European Union 2010. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

Falámos antes do “*The Heyday of the social rented sector*”, seguindo PRIEMUS, H e DIELMAM, F.M.<sup>72</sup>, mas sabemos que esta expressão não é apenas aplicável ao Reino Unido mas a toda a Europa, como especial ênfase na Alemanha, na Bélgica, na França, na Holanda, nos Países Nórdicos e até em Portugal, como teremos ocasião de referir no seu devido tempo e nesta tese, fazendo nascer por todo o Continente, a partir de 1945 e no seguimento de planos muito ambiciosos de urbanismo, promovidos, financiados, construídos e geridos pelo Estado ou por entidades a quem esse mesmo Estado subestabeleceu tais funções, o mesmo se tendo passado quer na França, quer na Bélgica, como tivemos atrás ensejo de escrever.

Mas este estado de felicidade e digamos harmonia social entre Estado e cidadãos, em torno da habitação, não poderia durar sempre e será assim a crise petrolífera dos inícios dos anos 70 que irá determinar o declínio do “Estado Providência” e por arrastamento do “alojamento previdência” e muito dificilmente o “Estado Providência” teria conseguido resistir a uma sucessão tão dura de contrariedades geoestratégicas, políticas, económicas e sociais, como as que tiveram lugar, tanto mais que a estas se vieram juntar, como reacção conservadora de matriz político económica, as doutrinas económicas de Milton Friedman (1912-2006), vencedor do Nobel da Economia de 1976, por via das suas teses, seguidas pela designada “Escola de Chicago”.<sup>73 73</sup>

Achamos conveniente precisar a designação de “Estado Providência” que tem origem anglo saxónica, sob a designação de “*Welfare State*”, a qual resumia, de forma exemplar, o conjunto de medidas que se julgavam à época, como as mais adequadas e benéficas, para fazer sair de uma situação de calamidade, um Estado e os seus cidadãos, em estado de emergência económica e social, termo esse que surgiu pela 1ª vez no Reino Unido, durante e por causa da 2ª Guerra Mundial, curiosamente com origem num célebre sermão do Arcebispo de Cantuária, William Temple, que a utilizou pela primeira vez teorizando sobre o “*Welfare State*”, no sentido de Estado organizado para o esforço e vitória militar, expressão essa utilizada à saciedade pelos políticos civis em clima de guerra e de sacrifício sofrido e imposto aos cidadãos britânicos, durante e logo após a 2ª Guerra Mundial.<sup>7474</sup>

Certo é que a expressão ganhou contornos e utilização universal, cada vez mais distante do sermão do Reverendo Temple, tendo passado a ganhar um significado

---

<sup>72</sup> PRIEMUS, H e DIELMAM, F.M., 1997, pag. 421) (H. Priemus, F. M. Dieleman, « Social rented housing : recent changes in Western Europe : introduction », Housing Studies, Vol. 12, nº 4, 1997, p. 421

<sup>73</sup> <http://www.ie.ufrj.br/datacenter/ie/pdfs/seminarios/pesquisa/texto3103.pdf>, (consulta 01/10/2015);

<sup>74</sup> [https://www.independent.org/pdf/tir/tir\\_18\\_02\\_02\\_eland.pdf](https://www.independent.org/pdf/tir/tir_18_02_02_eland.pdf), , p. 190 e ss, (consulta 02/06/2016)

inequivocamente ligado ao Partido Trabalhista britânico, que foi o primeiro que dela se apropriou, sendo hoje em dia utilizada por todo o mundo, vindo neste momento a significar um conjunto de medidas e ações de carácter político, sustentado numa visão económica e social de promoção de bem-estar dos cidadãos, de acordo com Briggs, que a teorizou academicamente.

Segundo o mesmo teorizador e académico, os Estados e os cidadãos deveriam promover a emergência de um Estado, com o seu poder executivo vocacionado, diremos nós verdadeira ou ficticiamente, para promover e garantir, quer ao individuo, quer às famílias, um rendimento mínimo, independentemente do valor que ele ou elas obtivessem do seu trabalho ou do seu património, ao mesmo tempo que se deveriam igualmente prosseguir políticas que garantissem uma segurança económica e social que lhes permitisse ultrapassar momentos de dificuldade individual ou colectiva, garantindo finalmente a todo e cada um dos membros dessa mesma sociedade, um conjunto de serviços e valência sociais que os protegessem, independentemente do seu lugar, nessa mesma sociedade, conforme o mesmo teorizador BRIGGS.<sup>75</sup>

A estas novas teorias políticas, ir-se-ão juntar os efeitos do desequilíbrio das finanças públicas na maior parte dos países europeus, igualmente resultantes da crise prolongada da economia no ocidente, tanto nos Estados Unidos como na Europa, assim como o reconhecimento de que as intervenções públicas no setor da habitação social não haviam produzido a plenitude dos resultados esperados, face à frustração das expectativas criadas e aos custos económicos das intervenções, de que o “*Maio de 1968*” em França, e as crises de igual sentido na Dinamarca, nesse mesmo ano, são um mais do que suficiente testemunho.

Finalmente o enfraquecimento do aparelho normativo de alguns dos países europeus resultante de todos estes factores acumulados, irá potenciar toda esta crise social e diminuir o potencial agregador desse mesmo “*Estado Providência*” que se verá forçado, numa tentativa de conciliação social, face ao relativo enfraquecimento de si próprio, a partilhar a produção do “*corpus juridicus*” entre Administração e administrados, fazendo um uso cada vez mais alargado de consensos e concessões, como nos diz CHEVALLIER.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> BRIGGS, Asa. The Welfare State in Historical Perspective. *European Journal of Sociology*, 2, pp 221-258, 1961. doi:10.1017/S0003975600000412. (consulta 09102015)

<sup>76</sup> CHEVALLIER, Jacques «La rationalisation de la production juridique», dans *L'État propulsif. Contribution à l'étude des instruments d'action de l'État*, sous la direction de Charles-Albert Morand, Paris, Publisud, 1991, p. 11-48

Vários serão os relatórios de carácter estatal a reportar, não apenas as incapacidades do até aí, designado e aceite “Estado Social” nesta problemática, como as razões para as mesmas. Será o caso, no que respeita à habitação, do Relatório Ammerud, (“*Ammerudrapporten*”), executado em 1971 pelo “Instituto Norueguês de Pesquisa sobre a Construção” cujo nome original é “*Norges Byggforskningsinstitut*”), no qual é mencionado, que a principal razão da insuficiência do programa norueguês de desenvolvimento e progresso social, terá sido o abandono do investimento na habitação no quinquénio de 1965/1970, enquanto que, em França, o designado “Relatório Barre” de dezembro de 1975, apresenta várias razões para o que considera o relativo insucesso do que é designado como “alojamento de massa”, conforme ISART.<sup>77</sup>

Por outro lado e por toda a Europa se assiste a uma mudança no paradigma do que foi considerado por quase 30 anos como a situação ideal, em termos de titularidade e uso da habitação, o arrendamento, mudança essa que é catalisada por razões de natureza económica relacionadas com o surgir de uma preocupante e larvar inflação, fruto da crise económica de que antes falámos, inflação essa que prejudica os arrendatários do setor público, em relação aqueles que acederam à condição de proprietários das frações, para a decisão em termos de titularidade de habitação, o que, progressivamente, vai empurrando os interessados e carentes em habitação, para a propriedade, em detrimento do arrendamento, o regime mais comum e mais adequadamente considerado como tal, até aí.

Acresce ainda a esta situação de agravamento do balanço económico do arrendamento, o facto de que, por quase toda a Europa, a gestão e administração destes grandes conglomerados de habitação, começam a tornar-se mais e mais onerosas, o que faz crescer os custos do balanço geral, tudo isto porque, tal como aconteceu com as empresas municipais e o caso da Suécia, é apenas mais um exemplo dessa situação, as rendas pagas pelos arrendatários já se começam a revelar insuficientes para os encargos gerais do sistema, o que leva inclusive a falências, tal como aconteceu igualmente na Republica Federal da Alemanha com a sociedade “*Neue Heimat*”, o mais importante senhorio e promotor de habitação social nesse país, que foi vítima de um processo de falência estrondosa.

Finalmente e ainda em relação ao agravamento da crise económica, por todo o continente europeu, se assiste à degradação social dos grandes bairros, nas principais cidades europeias, o que arrasta a que muitos deles, nomeadamente nas periferias das

---

<sup>77</sup> ISART, Caroline. Le financement du logement social en France. In: Revue d'études comparatives Est-Ouest. Volume 19, 1988, N°1. pp. 71-99

principais cidades europeias, se tenham convertido, ou pelo menos será essa a sensação dos seus habitantes, em enormes *ghettos* onde o acto de viver perdeu muita da sua mais-valia, tornando-se, em muitos deles e para muitos dos seus moradores, o facto de lá viver, como estigmatizante, o que ainda hoje acontece em Portugal, onde é muitas vezes, visto e percebido como desvalorizante e pouco abonatório, viver em habitação social.

Dáí ao assistir-se ao crescimento da desvalorização destas enormes cidades, como activos sociais e também económicos foi apenas um passo, agravado pela pauperização de muitos dos seus habitantes, atingidos igualmente pela crise que baterá o seu ponto máximo, cerca de 1975, ao mesmo tempo que, pelas ruas e quase por toda a Europa, se assiste igualmente a um crescimento dos designados “*sem abrigo*”, em França conhecidos pelo acrónimo de “*SDF*” que crescem exponencialmente por todo o Continente, os quais começam a revelar-se um terrível índice do insucesso desta sociedade, no que respeita às desigualdades sociais, assim como à forma e às políticas adoptadas, no nosso caso, no acesso à habitação, situação essa que, podemos dizer, de forma mais ou menos aguda e Estado a Estado, se mantém até aos dias de hoje.

Tudo isto tem como novos referenciais, critérios que se já não identificam de forma alguma com os ideais quase esquecidos dos períodos florescentes do pós guerra e do “*baby boom*”, ao mesmo tempo que nas periferias das cidades europeias se volta aos tempos dos chamados “*bidonvilles*”, que quase haviam sido erradicados, desde o início da década de 70, assistindo-se ao crescimento do número e stock de casas devolutas, no coração dessas mesmas cidades, muitas delas votadas a uma degradação precoce e especulativa, devido ao facto de que são excessivamente caras para comprar e especulativamente pelos valores pedidos pelos alugueres, estão indisponíveis para arrendar, como assistimos hoje nos centros históricos, das grandes cidades europeias, a não ser a estrangeiros e em períodos de curta duração.

Viver nos centros das grandes cidades europeias torna-se um quase sonho para a maior parte dos cidadãos e nas novas e antigas periferias das grandes cidades, assiste-se ao crescimento de cidades satélite, que fazem crescer de forma desmesurada os custos da circulação muita dela sustentada no transporte individual, tanto em termos infra-estruturais, para a comunidade, como ao nível do cidadãos deslocado, quase podemos dizer à força, de despesas e tempo consumido nessas mesmas deslocações, de carácter pendular, ao mesmo tempo que se assiste ao arruinar por abandono, de património edificado nos centros urbanos.



É e será isto que se irá passar, por quase toda a Europa, como é o caso, por exemplo no Reino Unido, património, muito dele que entrou na órbita e tutela de sociedades especulativas, ligadas ao grande capital financeiro, garante de balanços de bancos ou sociedades financeiras, que dopam os seus activos com patrimónios imobilizados, os quais aguardam por alterações de leis de arrendamento ou de ordenamento de território que permitam a terceirização de zonas que sempre foram habitacionais e se tornarão progressivamente escritórios, hotéis ou meras ruínas com frentes protegidas e conservadas entre taipais, como nos revela MOORE.<sup>78</sup>

Esta dupla fragmentação das modernas sociedades urbanas e dizemos dupla no sentido de ela ser, não apenas urbanística mas e principalmente social, revela à sociedade que os poderes públicos não conseguiram reagir no imediato a esta situação e actuar, da forma mais adequada, ao combate e debelar destes problemas progressivamente mais agravados, uma vez que permitiram, por inércia e ou acomodação, quando não submissão aos grandes interesses económicos, o crescimento de nóveis cidades periféricas, muitas delas desprovidas de estruturas comerciais de suporte, assim como de infraestruturas de natureza social, caso de centros de saúde ou de apoio à infância e à terceira idade, muitas delas igualmente sem transportes públicos adequados, o que por si, levou à utilização massiva de viatura individual, isto num período de crescimento quase exponencial dos custos de combustíveis, o tudo agravado pela má qualidade construtiva, arquitectónica e projectiva de muita desta nova e periférica propriedade, muita dela, quase toda, para comprar e muito pouca para arrendar.

### **2.3 Da promoção à gestão da habitação social (1980-2015)**

Comentámos já anteriormente que o designado como primeiro choque petrolífero marcou assim o princípio do fim do chamado “Estado Providência” tal como sempre o conhecemos após o fim da 2ª Guerra Mundial e o fim deste mesmo “*Estado Providência*”.

As razões são múltiplas e podemos realçar uma primeira, de natureza política, sustentada na imbricação política e ideológica do Estado designado de Social à habitação social, a qual irá marcar o declínio de ambos, o que resulta por demais evidente, nos movimentos estudantis de 1968 em França e na Dinamarca, que os já anteriormente citados estudos de natureza económica e sociológica, levados a cabo na Noruega, o

---

<sup>78</sup> MOORE, J. Les problèmes de l’Inner-City en Grande-Bretagne : la version anglaise des cités-ghettos », Les annales de la Recherche Urbaine, n° 54, 1992, p.41

“*Ammerudrapporten*” de 1971,<sup>79</sup> desenvolvido no e pelo Instituto Norueguês de Investigação sobre Construção, o “*Norges Byggforskning*”, assim como, para a França, o “*Relatório Barre*” de 1975, Barre,<sup>80</sup> político francês, nascido em 12 de abril 1924, em Saint-Denis, na ilha da Reunião e falecido a 25 de agosto de 2007, em Paris, como já anteriormente referimos, mas que nunca será despidendo realçar.

Às razões de natureza política devemos juntar uma razão suplementar, esta de natureza económica, provocada pela inflação resultante do “choque petrolífero” que originou que progressivamente a aquisição se revelasse mais vantajosa que o arrendamento, quer para o fornecedor do bem, neste caso o Estado, mas e principalmente para os privados, tanto construtoras, como grandes fundos de habitação, quer finalmente os bancos, que aproveitam com as duas mãos a fraqueza do Estado e as necessidades que se mantém, o mesmo sucedendo com e para o beneficiário desse mesmo bem, ou seja o arrendatário, que progressivamente irá assumir o papel de proprietário, tanto mais que a carga administrativa para sustentar a burocracia dos arrendamentos e de toda a administração do bem social “*habitação*”, se irá progressivamente tornar mais pesada, levando à alienação de tais competências em quase todo o continente europeu, sendo disso a falência da sociedade pública alemã de arrendamento social, a “*Neue Heimat*”, como nos revela KUNZ,<sup>81</sup> como mencionámos anteriormente, é um dos símbolos mais evidentes.

Devemos também considerar as razões de natureza social, uma vez que a crise social urbana grassa, a partir de 1975 nos gigantescos complexos habitacionais das periferias das grandes cidades, gerando aquilo que se designou por “cidades ghettos” e a reorganização destrutiva dos laços sociais dentro dessas mesmas cidades, circunstâncias muito agravadas pela domiciliação de minorias e de extractos cada vez mais pauperizados da população urbana, de acordo com MOORE.<sup>82</sup>

Damo-nos conta de uma progressiva e inexorável pauperização de muitos dos arrendatários que se revelam progressivamente incapazes de honrar os compromissos assumidos, a que se junta um eclodir do fenómeno dos designados “*clochards*”, tecnicamente designados por *SDF*, “*Sans Domicile Fixe*”, que passam, por razões sociais

---

<sup>79</sup> [http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id\\_article=9](http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id_article=9) (consulta 10/10/2015);

<sup>80</sup> <http://www.gouvernement.fr/raymond-barre>; (consulta 01/10/2015);

<sup>81</sup> KUNZ, Andreas, *Die Akte Neue Heimat. Krise und Abwicklung des größten Wohnungsbaukonzerns Europas 1982–1998* Campus Verlag, Frankfurt 2002, ISBN 3-593-37164-2;

<sup>82</sup> MOORE, J. *Les problèmes de l’Inner-City en Grande-Bretagne : la version anglaise des cités-ghettos* », *Les annales de la Recherche Urbaine*, n° 54, 1992, p.41

e até de humanidade, por ação e decisão do Estado, por via da Segurança Social, a integrar os beneficiários das acima designadas “cidades ghetto”, onde são integrados na condição de inquilinos, mas muitas vezes sem sequer serem arrendatários, ao mesmo tempo que uma emigração maciça ditada pelas necessidades de mão-de-obra e Portugal participa activamente nisso, pela ocupação de emigrantes portugueses nas célebres “*bidonvilles*”,<sup>83</sup> as quais voltam a reaparecer após a sua breve erradicação, ao mesmo tempo que muitos dos imóveis desviados para o mercado de aquisição, irão permanecer quase indefinidamente vagos e em degradação.

Para tais situações, a acrescer às anteriormente citadas e em relação ao designarmos-lo como acto cívico de habitar, muito contribuíram o excesso de pessoas por fracção, criando sobrepopulação domiciliária, geradora potencial de conflitos intergeracionais, tanto mais que os poderes públicos não foram capazes de prever que as cidades, chamemos-lhe satélites, haviam sido construídas longe dos centros urbanos de referência, afligidas por problemas de redes de transporte adequadas, sem equipamentos sociais colectivos, sem mercados, centros comerciais ou redes de comércio, para além de que, a degradação das habitações, por negligência ou incapacidade financeira dos seus habitantes foi muito agravada pela má qualidade de base dos empreendimentos, por ausência ou negligência de fiscalização, tanto em sede de projeto como de construção, agravada igualmente por aquilo que foi considerada não apenas uma crise do “Estado Providência”, ou no Reino Unido, do designado “*Public Housing*”.

Mas igualmente e muito mais grave, em relação ao ambiente social vivido na Europa foi o eclodir do “*Estado-Fiscal*”, ou seja da nova e mutante faceta do até aí designado “*Estado Social*”, por via de uma crise fiscal que contribuiu igualmente para abalar o primeiro, insuficientemente superada pelo agravamento das condições fiscais da designada “classe média”, em detrimento da classe mais favorecida e perita em planeamento e engenharia fiscal, quando não mesmo em desoneração fiscal, ou pior ainda para o Estado e melhor para eles, do surgir dos designados paraísos fiscais e sociedades *off-shore*, promovendo uma desoneração fiscal dos mais ricos e um agravamento correspondente ou superior, do esforço fiscal das agora designadas classes médias, como nos revela LINDBERG.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> <http://www.webreview.dz/IMG/pdf/15.pdf>

<sup>84</sup> LINDBERG, G. « Public Housing and overcrowding in swedish municipalities », *Scandinavian Housing and Planning Research*, Vol. 10, n° 3, 1993, pp. 129-143

Margaret Thatcher e o seu governo conservador, irá dar um novo contributo, de natureza política e económica no agravar, melhor dizendo, no dismantelar do “Estado Social” e na doutrina de décadas da “*Public Housing*” no Reino Unido, isto a partir de 1979, através do acelerar do dismantelamento e da privatização de muitos dos serviços públicos de carácter geral mas e especialmente, no que nos respeita, à habitação social, que ela promove como cerne da sua política, nomeadamente na área até aí protegida, podemos mesmo dizer acarinhada, da “*Public Housing*”, no que irá ser seguida por muitos dos outros Estados Europeus, introduzindo novas variáveis no sistema, nomeadamente reduções muito fortes no orçamento dessa intervenção social, através não já e apenas na promoção da construção deste tipo de habitação, substituindo essa intervenção por subsídios maiores ou menores, normalmente menores, aos carentes de habitação, tendo em atenção os seus rendimentos, a que se juntam políticas de desincentivo fiscal, aos mais possidentes, ao contrário do até aí tinha sido seguido e adotado, de acordo com KEMP.<sup>85</sup>

O designado Estado central irá passar muitas das suas anteriores atribuições e responsabilidades para as autarquias e ou para sociedades públicas de direito privado, vocacionadas, em maior ou menor grau, para a promoção da habitação social, assistindo-se, por via disso, a uma crescente dependência de novos atores no circuito, os bancos e sociedades de investimento, que tem uma diferente visão social da habitação, basicamente para eles um negócio e uma oportunidade, fundada no lucro e na aquisição, que promovem, via mútuo hipotecário, permitindo o mesmo Estado que as corporativas de habitação e sociedades mutuárias do domínio específico da habitação social, tenham que concorrer em ambiente e condições desfavoráveis e não equitativas, com o mercado privado, puro e duro, livre e visando apenas e só a remuneração dos capitais das grandes sociedades e dos seus acionistas, conforme nos revela LORRAIN.<sup>86</sup>

Todas estas medidas cumuladas e cumulativas irão dar origem à progressiva redução do número e dimensões dos empreendimentos de âmbito e espírito social, que vão sendo lançados, a maior parte deles em termos de habitação económica, muitas vezes já não social, fundamentalmente em benefício das classes mais desprotegidas e carentes da sociedade, o que agrava a transformação em *gueto*, de muitos destes bairros sociais e dos seus moradores, agravando-se igualmente o “*ratio*” e balanço financeiro das operações, que começam cada vez mais a ser financiadas por capitais privados, a quem o

---

<sup>85</sup> KEMP, P., in *Housing, Markets and Policy - The transformation of private renting*, Routledge, 2010, pág. 122-143;

<sup>86</sup> LORRAIN, D. « L’extension du marché » in D. Lorrain, G. Stoker (Dir.), *La privatisation des services urbains en Europe*, La Découverte, collection Recherches, Paris, 1995, p. 9;

Estado ou as autarquias solicitam o enquadramento e suporte financeiro, assistindo-se assim a um declínio muito acentuado do número de alojamentos sociais para arrendamento, a uma redução da contratualização de novas construções e finalmente ao crescimento muito acentuado da venda e alienação de habitações sociais arrendadas, aos seus respectivos locatários, lendo o que nos diz GRANVILLE.<sup>87</sup>

Em termos de conceito pilar da intervenção verificar-se-á uma mudança conceptual, uma vez que a preocupação deixou de ser a produção daquilo que já antes designámos por “*habitação de massas*”, produzida quase podemos dizer em massa, para passarmos a um conceito mais selectivo e redutor da promoção de uma habitação social mais focada nos extractos da habitação destinada aos verdadeiramente carentes, tendo esta alteração vindo a abranger progressivamente novos “*públicos*”, entre os quais iremos encontrar famílias monoparentais, pessoas a viver sós e muitas deles de terceira idade, pessoas portadoras de deficiência, ao mesmo tempo que aos operadores e promotores de habitação social virão a ser atribuídas novas missões e não e apenas, como até aí, meras ainda que complexas competências, mesmo que algumas das que mantém, se venham a transformar.

Por tudo o antes dito, na Europa e nomeadamente a partir da década de 80 do século XX, em alguns países e nos finais do mesmo século noutros, todas estas condicionantes irão induzir os respectivos Governos, à adoção de novas políticas de natureza legislativa e económica para relançar um processo que havia perdido muito do seu fulgor, mas que se continuava a revelar como essencial numa área de natureza social que não só havia somado insuficiências por anos de desinvestimento, como mantinha a sua relevante importância face a novos e cruciais desafios que se punham tanto aos Governos de muitos países da Europa, quanto aos cidadãos, novos e antigos públicos-alvo da política de habitação social.

Lançando agora e em síntese, um olhar sobre a situação da habitação social nos dias de hoje, noutros países da Europa, alguns deles da EU, podemos dizer que nos países da Europa do Norte, caso da Finlândia, Islândia e Noruega, a política de intervenção no setor da habitação social é de carácter estatal e profundamente centralizada, ao mesmo tempo que, na Alemanha, Áustria e na Suíça, a característica essencial da intervenção na habitação social, é a sua profunda descentralização, revelando na perfeição o carácter

---

<sup>87</sup> GRANVILLE, O., “Le logement social dans l’Eurorégion : étude sur les politiques et financements”, Les cahiers de l’ORHA, n° 17, juin 1997, p.12

supra subsidiário do direito germânico, perfeitamente reflectido no complexo jurídico de intervenção na área da habitação social, de acordo com LINDBERG.<sup>88</sup>

No que se refere à França, à Inglaterra e à Irlanda assiste-se a uma colaboração crescente e efectiva entre a administração central e a municipal ou comunal, numa divisão de papéis e tarefas que obedece geralmente a um figurino em que o Estado Central inicia o processo e financia a política de habitação, quase na sua íntegra, enquanto as administrações locais ou regionais, constroem, gerem e administram os complexos habitacionais, sendo que o financiamento, por parte do Estado Central, pode ser residual, intermédio ou maciço, na generalidade, sendo este o caso mais comum, em valores globais que atingem os 1,8% do PIB na França.

O setor da habitação social virá a assumir novas competências e não já e apenas as que até aí havia assumido, muitas dessas nóveis competências e atribuições viradas não exclusivamente para a promoção da habitação destinada a extractos sociais desfavorecidos, mas muito e principalmente, ao promover e reabilitar pessoal, cívico e social, de muitas destas pessoas, até aí acumuladas em habitações sobre povoadas, abrigadas mas abandonadas, assim como aos seus descendentes e ascendentes, através da promoção de lojas solidárias, salas de estudo e de ocupação de tempo livres, de promoção de sessões de enriquecimento pessoal ao nível de competências, da promoção de hortas comunitárias e de fruição integrada de espaços comuns, promovidos por técnicos contratados ou pertencentes aos quadros funcionais de muitas das entidades que até aí apenas haviam assumido o papel de meros promotores de habitação e nesta tese, inserimos os múltiplos programas de intervenção social, na Madeira, quer por parte do IHM, quer da SHF, os quais podem ser vistos nos Anexos.

### **3. União Europeia: Desafios à HS, no futuro**

*“...This state of housing is a key indicator of the state of the union...”*

LAURENT GHEKIERE<sup>89</sup>

A UE, mais do que os desafios de natureza social, entre os quais a habitação social, defronta-se com desafios bem mais graves, de natureza política e económica, de que o BREXIT é um exemplo mais do que suficiente e por demais elucidativo, do que estamos a

---

<sup>88</sup> LINDBERG, G. « Public Housing and overcrowding in swedish municipalities », Scandinavian Housing and Planning Research, Vol. 10, n° 3, 1993, pp. 129-143;

<sup>89</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 4 e ss, (consulta frequente como documento guia);

ver e poderemos voltar a ver, com consequências que se não afiguram nada fáceis para os políticos e para os cidadãos dos países constituintes, nomeadamente para Portugal, detentor de uma dívida externa brutal e castradora de qualquer ensejo de independência económica e financeira, não querendo nós sequer pensar no que se poderá tornar o mercado de habitação nacional, no caso de uma saída da zona euro, com a conversão forçada de uma dívida nessa divisa, numa outra exclusivamente fundada na putativa e hipotética nível moeda portuguesa, com o nível e taxa de esforço que tal poderá representar para os mutuários, quer os proprietários, quer os avalistas, quer finalmente e também os credores, na sua quase totalidade, instituições bancárias, para quem o crédito à habitação já foi um verdadeiro maná e se transformou para alguns deles, talvez todos, numa herança maldita dos tempos das bolhas imobiliárias e do designado *subprime*. Incrivelmente, assiste-se hoje a um retomar do processo...

Igualmente o euro, como moeda comum de uma série de Estados, com índices de desenvolvimento social e económico bem diversos, tem contribuído para o avolumar das contradições internas da EU e para as diferenças entre os diversos Estados constituintes de ambas as uniões, tanto a política como a de moeda, bastando para tal ver o facto de que enquanto uma Alemanha coloca dívida a 10 e 15 anos com juros negativos, outros países, caso de Portugal e da Grécia, para montarem o mesmo tipo de operação pagam juros positivos e muito gravosos, numa dívida a sindicatos bancários, muitos deles nacionais, onerando os orçamentos de cada um dos países e daí resultando pagamentos de serviço de dívida que impedem, na prática, investimentos em áreas sociais, uma das quais, a habitação, é um exemplo acabado, mas e também uma questão essencial.

Já hoje se começam a fazer sentir os efeitos de potenciais efeitos negativos de uma tal situação, apesar dos *quantitative easings* do BCE e em inquéritos levados a cabo neste mercado, são muitas as respostas de mutuários que revelam dificuldades no serviço da sua dívida à habitação, seja de renda, seja de serviço de empréstimo, com uma subida de 29% dos inquiridos, em outubro de 2010, para 43% dos questionados, em outubro de 2015, a dizer que começam a ter dificuldades no serviço da sua dívida, com já alguns e não poucos deles que responderam ao mesmo inquérito, no ano seguinte, 2016, teriam dificuldades acrescidas nos pagamentos contratualizados, com valores de, em torno dos 57%, no Luxemburgo, 51% na Bélgica, 58% na França, 69% na Itália. Apenas em 4 países da EU, embora alguns deles com percentagens elevadas, conseguem uma redução do número dos temerosos da sua própria insolvência, respectivamente, a Estónia, com 49%,

a Polónia com 62%, a Roménia com 66% e o Reino Unido com 40%, este país com valores e percentagens, antes do *Brexit* e do correspondente redução do valor da libra.

A tudo isto acima enunciado e ainda em matéria de economia, podemos falar, necessariamente, ainda que de uma forma sumária, de muitos outros desafios, no domínio da economia, que se perfilam no presente e se prevêem agravados, num futuro cada vez mais próximo, se a conjuntura política e económica em que a EU hoje vive, se vier a adensar, quem sabe até ao limite de uma ou nenhuma de três, entre muitas situações, que vão desde a manutenção do presente status quo, isto no memento em que escrevemos esta tese, em que se renovam as ameaças de um terceiro resgate à Grécia, do reforço das ameaças a Portugal e Espanha sobre as sanções por incumprimento do 3% de déficit estrutural, hoje felizmente superadas.

Portugal surge com um valor de dívida externa em torno dos 130% e isso deixa-nos muito receosos e expectantes em relação à nossa real situação económica, em relação ao nosso país e aos nossos cidadãos.<sup>90</sup> Mas realmente teremos nós, Portugal feito alguma vez, desde 12 de junho de 1985, parte desse mesmo comboio, pergunta e citamos CONCEIÇÃO.<sup>91</sup>

Mas outros desafios se perfilam no futuro e no horizonte da ainda EU a 28, entre os quais podemos enunciar não apenas a acima resumida situação política desta mesma união, em breve a 27, com a eventual e mais que certa e decidida por referendo, saída do RU, e de toda uma mais que previsível e eventual cascata de referendos e escrutínios públicos, em alguns outros países da EU, caso da Eslováquia, neste momento presidente da EU, assim como dos movimentos de extrema direita, França com a FN e na Hungria, com o partido no governo e da extrema esquerda, a que se junta a questão das minorias, nomeadamente a Romi, ou Roms, os nossos ciganos, na Europa central, a dos refugiados, já com mais de 1 milhão na Alemanha e mais de 300 mil na Suécia, sem referir a Itália e não se sabe mais quais e quantos, se a fuga de cidadãos do Oriente Médio, da Somália, da Eritreia, do Sudão do Sul, do Mali, da Nigéria e principalmente da Síria, continuar nas e com as proporções numéricas e de volume que atinge hoje.

A estas questões, que pomos não apenas em matéria e questão de política interna e externa mas e principalmente nos efeitos dessa mesma política na esfera do social e nomeadamente da HS, podemos ainda juntar as relacionadas com os preços da habitação,

---

<sup>90</sup> Housing and structural Funds 2014-2020: Europe in business for neighborhoods; [www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág 2 e ss, (consulta a 02072016)

<sup>91</sup> Conceição, Eugénia, O futuro da União Europeia, FFMS, 2016, 96 pág, (consulta a 07072016);



os custos da construção, o financiamento dessa mesma construção, ou o financiamento da sua reabilitação, o dilema da aquisição, versus arrendamento, o financiamento ou simplesmente as fórmulas de hipoteca e ou de empréstimo, a dívida privada e pública ligada à habitação e como a gerir, assim como todas essas múltiplas variáveis e componentes, dentro de limites razoáveis, a simples disponibilidade ou não de habitação, a preços abordáveis ou acessíveis a todos os carenciados, independentemente do seu estatuto económico, social ou até mesmo étnico e de género.

A tudo o atrás enumerado, podemos juntar o *deficit* de habitação social, ou mais simplesmente a sua qualidade intrínseca de habitar de forma digna e satisfatória para todos os intervenientes e a possibilidade de converter empreendimentos habitacionais abandonados, falidos e alguns inacabados, em habitação económica ou social, vide, o caso de Espanha e também da RAM, onde vivemos, a que devemos acrescentar as questões ligadas à crescente indisponibilidade de acesso a habitação nos centros históricos, fruto de uma gentrificação exacerbada ou pior ainda de uma turistificação dos grandes centros, que geram cidades fantasmas ou meramente cenários, tipo *disneylandias*, ainda por arrasto designadas, pelo menos em Portugal, de bairros típicos e populares.

Podemos ainda enumerar as questões ligadas às diversas gerações, com a habitação para jovens mas e também para as 3ª e 4ª idades, a questão crescente e socialmente arrasadora dos "sem abrigo" e finalmente as questões ligadas à energia, requalificação do mobiliário urbano, reequipamento de lares com electrodomésticos mais amigos do ambiente, tipo A+++, de longe mais económicos em termos de redução de CO2 do que muitas das incorporações de dispositivos de energias doces, se se mantiverem as ineficiências energéticas de muitos dos lares europeus.<sup>92</sup>

Como conclusão parcial que se impõe fazer, podemos dizer em relação à habitação social na Europa que esta foi fortemente atingida pela crise financeira, que se desencadeou em 2008, mas que se sentia já de forma latente, face e quer à combinação explosiva, e por vezes mesmo espúria, entre o mercado bancário, os construtores e promotores, por vezes uma única e só entidade e as próprias finanças públicas, no sentido de vender e promover o mais possível, a habitação própria, em detrimento do mercado de arrendamento, aquisição essa sustentada em mútuo hipotecário, cujos efeitos perigosos e potencialmente explosivos, quer em relação aos *ratios* de lucro das entidades bancárias, quer em relação às necessidades reais ou fictícias, por vezes imprevidentes e mal calculadas, dos privados

---

<sup>92</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 14 e ss, (consulta frequente como documento guia)

em relação a um acesso mais facilitado à habitação, sustentada na dívida privada, mas com reflexos mais que evidentes na dívida pública, ou nos *ratios* dos bancos, que tão dramáticas e sofridas consequências tem tido na situação da banca portuguesa na sua generalidade.

A Irlanda, a Itália, a Espanha e no caso que mais nos interessa, Portugal, são do atrás dito, uma prova cabal, com uma redução muito forte do sector social em benefício do sector privado. No caso que mais nos toca, por ser tema central da nossa tese, a Madeira foi mesmo assim uma excepção, não na sua totalidade e plenitude, uma vez que há ainda um forte *stock* de habitação para vender, mas e mesmo assim, não de uma forma e quantitativos tão acentuados, mesmo tendo em vista que partiu mais tarde, mas e infelizmente, para o conseguir endividou-se fortemente, tanto a Região quanto os privados e pior, escondeu muita da dívida contraída, o que compromete as nossas finanças públicas regionais, por um período temporal que poderá ser excessivamente longo.

Em sentido contrário, a Dinamarca, a Áustria e a França, entre outros países da EU, mantiveram o seu mercado de habitação livre ou a coberto de aventuras financeiras imponderadas com um recurso sustentado a poupanças, investimento sociais ponderados e um *mix* de dívida pública e dívida privada saudável e prudente, que lhes permitiu e permite manter-se a coberto da crise financeira ligada ao mercado de habitação, funcionando ainda o mercado social, como factor de equilíbrio em período de contraciclo, o que possibilitou a esses países, manter uma situação económica, financeira e social minimamente equilibrada.<sup>93</sup>

Em tudo isto e muito especialmente neste mercado, a influência da EU e dos seus órgãos de governo pode revelar-se e tem-se revelado como essencial, uma vez que é Bruxelas que, via suas instituições formais e informais, fiscalizam e condicionam as escolhas políticas, sociais e económicas de todos e cada um dos países do euro, ao mesmo tempo que o único órgão europeu resultante de eleições livres e democráticas ao nível de cada um dos Estados, o Parlamento Europeu, continua de certa forma, posto completamente à parte destes processos essenciais à vida dos cidadãos da EU.

Foi isto que se pode verificar, com o que sucedeu em relação á excessiva intromissão de entidades privadas com o objectivo de maximização do lucro, na área da habitação social, na Suécia, na Holanda, na Bélgica, no Luxemburgo e mesmo na França, países esses onde o sector social da habitação se tem revelado estruturante e equilibrador

---

<sup>93</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 104 e ss, (consulta frequente como documento guia);

no mercado nacional global e o Estado tem intervindo de forma muito activa, sendo o caso da Holanda o mais exemplificante.<sup>94, 95, 96</sup>

Nesta matéria, Bruxelas, ou seja a EU, tem revelado um comportamento, quase poderíamos dizer “esquizofrénico”, face aos “lobbies” e influências que percorrem os seus corredores, em matéria de liberalização do mercado de habitação social, assumindo por vezes formas que configuram a quase chantagem, como se pôde verificar na relação da EU com a Suécia no que respeitou ao financiamento estatal prestado ao sector da habitação social, através das garantias estatais oferecidas ao sector municipal da habitação, ou mais grave ainda a “proibição” de qualquer ajuda à habitação e o desmantelamento da OEK, a entidade de financiamento da habitação social na Grécia, tudo por imposição da “Troika”, com especial ênfase por parte das instancias europeias, processo esse em que o FMI se revelou mais moderado, assumindo eventualmente o papel de “polícia bom”, entidades essas que consideraram que a habitação social e o apoio à habitação não configuravam uma necessidade básica e essencial dos cidadãos e levou às trágicas consequências económicas mas e principalmente sociais, nesse país, que todos bem conhecemos.

Outros ainda, o caso da Holanda, onde e mesmo assim foram gritadas ameaças ao Tratado de Lisboa e ao seu estatuído, no caso que se referia à classificação das “Social Services of General Interest”, SGEIs, naquilo que ficou conhecido na gíria da burocracia europeia, pela designação de “Dutch case”, que abordava o papel da habitação social no modelo político de habitação da Holanda, o que permitiu, pelo seu aproveitamento, um ganho de causa a todos os governos interessados na prossecução deste modelo de intervenção no mercado de habitação.<sup>97, 98</sup>

Podemos ainda dizer que esta questão não é apenas de importância crucial para a política interna de cada um dos países envolvidos. Ela revela-se de crucial importância

---

<sup>94</sup> CECODHAS (2012), Impact of the crisis and austerity measures on the social housing sector, Research briefing, CECODHAS Housing Europe, Brussels;.

<sup>95</sup> GHEKIERE, L. (2011), Évolution du sens du logement social à l'épreuve de la crise et du droit communautaire et de la concurrence, in Houard (ed.), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris: La Documentation Française; MEDDTL–DiHAL. 48 PE 492.469 Social Housing in the European Union

<sup>96</sup> GHEKIERE, L. (2007), *Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*, Dexia; Collège d'Europe

<sup>97</sup> PESARESI, Nicola, SINNAEVE, Adinda, GUIGUE-KOEPPEN, Valérie WIEMANN, Joachim RADULESCU, Madalina; The New State Aid Rules for Services of General Economic Interest (SGEI), the commission Decision and Framework of 20 December 2011 (consulta a 02032016)

<sup>98</sup> MOSCA, S. (2011b), Court to rule on definition of social housing, *Europolitics*, Supplement to n° 4328, Friday 16 December 2011: 20-21

para os quase 8 milhões de cidadãos que na Europa carecem vitalmente de habitação económica e ou social, não apenas na Holanda que desencadeou o processo contestatário e onde muitos dos seus cidadãos são já demasiado ricos para aceder ao mercado social mas ainda insuficientemente ricos para poder entrar na totalidade no jogo complexo e perigoso da habitação exclusivamente privada, o mesmo se passando nos restantes países da EU, com a notável, trágica e discriminatória excepção dos países economicamente mais frágeis ou enredados numa progressiva e castradora incapacidade de se auto financiarem e por tal razão dependerem vitalmente de empréstimos e de medidas caucionatórias, por parte dos restantes países europeus em associação com o FMI, operações na sua quase totalidade mediadas por entidades não eleitas e por tal razão diminuídas em termos de representatividade política, mas crescentemente dominantes em termos de prática e *praxis* política na Europa, conforme PRIEMUS, H. e GRUIS, V. e GHEKIÈRE L.<sup>99</sup>, <sup>100</sup>

Tudo isto e finalmente ao mesmo tempo que se verifica e assiste a uma crescente e gritante necessidade em habitação, nomeadamente a de índole social, como vimos por muitos dos números e percentagens expostas neste ponto da tese, com uma cada vez maior pressão por parte dos refugiados que demandam a Europa, por parte da mobilidade externa e interna nessa mesma Europa, a que acresce uma gentrificação crescente e uma desadequação do produto habitação, em relação às necessidades dos cidadãos, nomeadamente dos jovens, das famílias cada vez mais reduzidas em número, das novas formas de parentalidade e organização familiar, assim como respeitantes às 3 e 4<sup>a</sup> idades, grupos etários cada vez mais presentes e prementes na estrutura etária europeia e nomeadamente em Portugal que se tornou o país mais envelhecido da EU, ao mesmo tempo que a oferta disponível em habitação, nomeadamente a social, se funda ainda em modelos e tipificações próprias do “baby boom” na Europa, logo com quase, senão mesmo, 50 anos de desfasamento.<sup>101</sup>, <sup>102</sup>

A Madeira, como veremos, a partir do capítulo IV, revela-se, felizmente e por enquanto, relativamente protegida, funcionando a Habitação Social como um amortecedor social e a executar de forma satisfatória o seu papel de moderador e

---

<sup>99</sup> PRIEMUS, H. and GRUIS, V. (2011), Social Housing and Illegal State Aid: The Agreement between European Commission and Dutch Government, International Journal of Housing Policy, Vol. 11, Iss. 1, 2011., (consulta a 01022016)

<sup>100</sup> GHEKIÈRE L. (2007), Le développement du logement social dans l’Union européenne – Quand l’intérêt général rencontre l’intérêt communautaire, Paris, Dexia Éditions.

<sup>101</sup> CECODHAS (2012), Preparing the future, Affordable housing and the challenge of an ageing population in Europe – Success stories, CECODHAS Housing Europe, Brussels.(consulta a 10102015)

<sup>102</sup> HOUARD, N. (ed.). (2011a), Loger l’Europe. Le logement social dans tous ses États, Paris: La Documentation Française. (consulta a 23092015)

regulador do mercado e do sector de habitação, mas avolumam-se nuvens muito negras no firmamento, como mais aprofundadamente veremos nas Partes II e III, da tese.<sup>103</sup>

Mais anda podemos dizer que na nossa Região se começam a fazer experiências muito interessantes daquilo que consideramos ser o futuro, ou pelo menos uma das componentes mais essenciais da habitação social no futuro, através do que designamos, por habitação social assistida, que foi experimentalmente lançada no Município de Camara de Lobos, mas não mereceu grande aderência por parte dos idosos, uma vez que estes mantiveram a sua domiciliação pelo campo e mesmo nas serranias altas do concelho, mas a sua solidão não se quebrou apenas e só com um acompanhamento domiciliário, lavandaria, refeições em *catering* e limpeza domiciliar assim como higiene pessoal, impedindo os serviços sociais de dar o passo seguinte que seria domiciliá-los na cidade, ao que estes se recusaram, porque não queriam nem querem abandonar as suas práticas agrícolas, às quais estão muito arreigados e ainda bem.

O Governo Regional, através da transformação de uma unidade hoteleira do Grupo Pestana, reconvertida em habitação social assistida, depois dada em regime de concessão a uma associação, IPSS, domiciliou cidadãos muito idosos ou com limitações profundas, nessa unidade, agora reconvertida a novas valências, mas em nosso entender, este procedimento é mais para retirar das unidades regionais de saúde, as chamadas baixas problemáticas e não um projecto de nova geração de residência assistida.

Em nosso entender melhor ainda, ou pelo menos muito mais do nosso agrado, procedeu-se à transformação/adaptação de casas de uma única família em várias habitações T0 e T1 ou ainda finalmente da modificação de tipologias hoje muito grandes, T3 e T4 em várias frações T0, T1 e até T2, para famílias mais pequenas, o padrão mais comum actual, com recurso a modificações de arquitectura, aproveitando os corredores comuns exteriores. Sobre esta questão tivemos ocasião de desenvolver profícuas conversas e duas entrevistas com arquitectos das instituições, quer o IHM, quer a SHF, que nos revelaram da fazibilidade conceptual das alterações e da potencial melhor adequação aos fins em vista.

Passemos agora ao Capítulo III, igualmente de índole descritiva.

---

<sup>103</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág 54 e ss, (consulta frequente como documento guia)



# **Capítulo III – Portugal, a União Europeia e as suas Regiões Ultra Periféricas: Políticas públicas comparadas, para a habitação**

## **1. Introdução e metodologia adoptada**

Decidimos neste capítulo, seguir a metodologia da apresentação das políticas públicas relativas à habitação, seja ela a comum, seja ela a social, para Portugal, para a União Europeia e para as suas RUPs, com a excepção da Região Autónoma da Madeira, alvo de um capítulo exclusivo, o IV, tal como este, de natureza descritiva.

Em relação a Portugal e como por nós foi dito na Introdução desta tese, socorremo-nos, no que se refere à evolução histórica e até sociológica da habitação Social, no início chamemos-lhe económica, porque o termo social não era bem quisto política e socialmente, da obra e da sua recensão, obra que reputamos essencial do nosso orientador, recensão essa, inserida nos Anexos da nossa tese.

Para prosseguir este nosso objectivo iremos socorrer-nos e seguir neste capítulo, o que nos é sugerido e apresentado nas obras que elegemos como guias de consulta, para esta problemática da habitação.<sup>104</sup>,<sup>105</sup>,<sup>106</sup>,<sup>107</sup>

## **2. A Habitação Social em Portugal do final do século XX aos dias de hoje**

Para todo o período temporal que medeia desde mesmo antes da implantação da República em 1910 e até aos anos da década de 90 do século XX, socorremo-nos da análise e recensão da obra do Professor Doutor Luís Vicente Baptista, que de forma quase definitiva, fixou histórica e sociologicamente este período e esta problemática, na sua obra, alvo da nossa recensão e que decidimos incluir nos Anexos, uma vez que nos pareceu desajustado e até um pouco desabusado da nossa parte, replicar nesta sede, tal trabalho,

---

<sup>104</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015)

<sup>105</sup> <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housingeurope-review-2012>

<sup>106</sup> [www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe](http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe)

<sup>107</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/...\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/..._09052014.pdf) (consulta a 02022016)

resultante do seu labor académico e investigativo, labor esse conducente à sua tese de doutoramento orientada e prefaciada pelo Senhor Professor David Justino, dele orientador, tal como agora ele foi nosso, o que sobre maneira nos honra e responsabiliza.

## **2.1 Políticas públicas prosseguidas para a habitação no nosso país**

A política de habitação em Portugal, seguida pelo Estado foi, a partir dos finais dos anos 70 do século passado, a de facilitar a aquisição de habitação própria com acesso a mútuo bancário, muito dele e durante muito tempo, bonificado pelo Estado que assim investia na protecção da actividade da construção civil, muito geradora de emprego não muito qualificado, assim como em toda a indústria ligada à “fileira”, desde sanitários, louças, revestimentos, pinturas, alumínio e outros componentes, para já não falarmos na actividade bancária fortemente beneficiada por contratos de muito longa duração, a que ela associava outros “produtos” tais como seguros de crédito e de habitação, cartões de crédito e débito e muitas mais “facilidades” com que cativava e “cativou” muitos dos adquirentes de habitação, manifestamente optimistas e imprudentes em relação às obrigações contratualizadas.

O mercado de arrendamento em Portugal esteve congelado, melhor dizendo esteve confiscado, em desfavor dos proprietários e senhorios, em termos de actualizações de rendas, por bem mais de 40 anos seguidos, talvez quase 70, o que conduziu a que se assistisse à existência de rendas de valor meramente simbólico, que levou muitos dos senhorios à quase miséria ou mesmo miséria, assim como a uma desvalorização do edificado por décadas seguidas de desinvestimento, quer na aquisição, quer principalmente na conservação e beneficiação do conjunto de habitações postas no mercado de arrendamento, ao mesmo tempo que estava também blindado para os inquilinos e com benefício aparente para eles, protegidos por uma legislação permissiva, que passavam contratualmente a fração por si arrendada, para os seus familiares ou, ainda pior, praticavam regimes de sub arrendamento, muitos deles leoninos, para os sub arrendatários e principalmente para os senhorios, que nada, literalmente, podiam fazer, a não ser esperar que a casa “caísse” ou, pelo menos, se degradasse irremediavelmente.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/>



Duas alterações legislativas, uma em 1990, o RAU, Regime de Arrendamento Urbano, a outra, em 2006, mais profunda e eventualmente radical e designada como NRAU, de Novo Regime de Arrendamento Urbano, mudaram este estado de coisas, muito embora se mantivessem ainda algumas aberrações contratuais em mercado liberalizado ou dito como tal, surgindo nova alteração, esta já em 2012, fruto da crise e da submissão do país a condições quase draconianas, em termos sociais, económicos e principalmente políticos, por parte da designada *troika*, no seguimento do designado “Pacto de Ajustamento”, condição essencial para beneficiar de um empréstimo internacional da UE e do FMI, que impôs mudanças em muitos dos regimes ligados à economia do país, no sentido da agilização económica e da liberalização do mercado de habitação que se mantinha muito bloqueado e protector para quase todas as partes, levando a uma nítida perda de agilidade e “eficiência” económica e social.<sup>109</sup>

Esta reforma, nomeadamente a de 2012, veio permitir aos senhorios uma maior capacidade de agilizar os contratos de arrendamento, tanto em matéria de início de contrato mas e principalmente em termos de o dar por terminado, com uma maior facilidade de acesso ao mecanismo do despejo, nomeadamente em relação aos inquilinos que se haviam especializado no incumprimento militante, pagando uma ou duas rendas iniciais e depois esperando que a tradicional brandura e lentidão dos tribunais nacionais, assim como a protecção, muitas vezes concedida à pretensa parte mais “fraca”, jogasse em seu favor, o que muitas vezes levava anos, o que hoje com a nova moldura jurídica, que permite decisão extra judicial, leva apenas cerca de 3 meses.<sup>110</sup>

Como contrapartida imposta aos senhorios tem-se assistido a um reforço da actuação fiscal não permitindo a também tradicional brandura em termos do cumprimento das suas obrigações fiscais em matéria de arrendamento, o que levou a que muita da economia subterrânea ligada à habitação caísse e a actividade se revelasse mais nítida, não apenas em termos de negócio jurídico mas igual e principalmente em termos de fiscalidade, medidas essas que foram também determinadas no Acordo e Pacto celebrado em 2011 com a UE e o FMI.

No que respeita ao apoio e incentivo ao arrendamento social, o Estado tem lançado vários programas específicos de apoio ao arrendamento jovem, caso do Porta 65 Jovem, assim como de programas de apoio à recuperação de habitação, caso dos Programas PER, mas o acesso a tais programas tem sido cada vez mais restringido, muito embora o

---

<sup>109</sup> Acerca do RAU - <https://www.oa.pt/upl/%7B363394a6-d934-4a3d-9da1-0b052d4af398%7D.pdf>

<sup>110</sup> Acerca do NRAU - <https://dre.pt/application/dir/pdf1sdip/2012/08/15700/0441104452.pdf>

Programa de Incentivo ao Arrendamento Social, que foi lançado em 2012 e contemplado no programa de ajustamento, tenha permitido minorar um pouco as consequências profundamente restritivas do supra citado acordo de estabilização financeira, permitindo tal programa de incentivo que o arrendamento de habitações, que foram vítimas de incumprimento, por parte dos seus proprietários e, por tal razão, sobre elas exercido o direito de regresso, por parte dos bancos, tenham algumas delas regressado ao mercado do imobiliário, por via de arrendamento ou de aquisição, a valores socialmente apoiados, em valores cerca de 30% menores, que os praticados no mercado aberto.<sup>111</sup>

Abordámos em capítulo anterior, a situação conjunta e de certa forma conexa e contemporânea da habitação social, nos 28 países da EU, sustentada em dois conjuntos de reflexão comparativa inseridos nos Anexos e, imediatamente acima, embora de forma resumida e de acordo com o espírito adotado na análise dos restantes países, a situação de Portugal.

Por tal razão fá-lo-emos agora, de uma forma mais substancial e aprofundada para o período que medeia de 1990 aos nossos dias, com a ressalva de que, para esta matéria e até 1990, temos em Portugal o trabalho essencial do nosso orientador, o Professor Luís Vicente Baptista, razão pela qual apenas abordaremos, de forma mais aprofundada, mas não exaustiva os últimos 25 anos, ou seja o tempo que medeia entre 1990 e 2015, muito embora nos não desobriguemos de uma pequena visita aos antecedentes dos nossos dias, conforme BAPTISTA e integrado, como anteriormente foi dito, nos Anexos.<sup>112</sup>

## **2.2 Desafios à Habitação Social, em Portugal, no futuro**

Para prosseguir o nosso desiderato e bem a propósito, um dos estudos de que nos iremos socorrer, como primeiro documento de trabalho, intitula-se “Diagnóstico e proposta para uma estratégia de habitação - 2008/2013 - Sumário Executivo para Debate Público, Abril de 2008, o qual nos permite ter uma visão integrada e integradora da situação da habitação em Portugal entre os anos 80 do século XX e a primeira década do século XXI, documento esse que trás agregados a si 3 relatórios essenciais para a compreensão desta problemática em Portugal, no início do século XXI.

---

<sup>111</sup> [www.mercadosocialarrendamento.msss.pt/](http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt/)

<sup>112</sup> BAPTISTA, L. (1999). Cidade e Habitação Social. Oeiras, Celta;

Após o documento atrás citado, abordaremos o documento intitulado “1987-2011-25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação” executado em Março de 2015, muito embora e pelas razões que reporta na introdução, se refira ao período que medeia entre os anos de 1987 a 2011, ao mesmo tempo que e no mesmo *site*, temos acesso a indicadores de natureza estatística que nos dão uma visão ainda que referente a cerca de 5 anos atrás dos indicadores mais essenciais para uma visão tão completa quanto o possível da situação de Portugal todos eles inseridos e disponíveis no site do IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e produzidos, a pedido deste instituto, pelo CET/ISCTE e o LET/Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, com o apoio da A. Mateus & Associados.

Para terminar abordaremos, para uma mais completa compreensão de toda esta problemática, um documento de trabalho sobre renda apoiada.<sup>113</sup>, <sup>114</sup>, <sup>115</sup>, <sup>116</sup>

O documento “Diagnóstico e proposta...”, um documento com 56 páginas, teve por objectivo levar a cabo e citamos, um “...Diagnóstico das dinâmicas habitacionais e identificação das necessidades de habitação no contexto das dinâmicas de mercado de alojamento; ao qual juntou uma “Análise crítica das políticas de habitação desenvolvidas nos últimos anos” e daí partiu para uma “Elaboração de propostas estratégicas detalhadas, para o desenho, implementação, monitorização e avaliação de políticas habitacionais no campo do alojamento social, da reabilitação e arrendamento”, apoiados tecnicamente num “Sumário Executivo - Diagnóstico e Proposta para uma Estratégia de Habitação”, apoiado num Relatório 1 - Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais, num Relatório 2 - Políticas de Habitação e finalmente num Relatório 3 - Estratégia e Modelo de Intervenção, assim como num documento designado de “Modelo de intervenção” (documento de trabalho para debate) e finalmente num “Sumário Executivo para Debate Público - Abril de 2008”.

Não podemos deixar de estar mais de acordo quando e logo no preâmbulo, a página 5, o documento de trabalho que estamos a seguir declara que e citamos.

---

<sup>113</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/hru/HRUPaises-29Agosto/Portugal\\_29Ago2011.pdf](https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/hru/HRUPaises-29Agosto/Portugal_29Ago2011.pdf)

<sup>114</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html)

<sup>115</sup> [http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/Apresentacao\\_1.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/Apresentacao_1.pdf)

<sup>116</sup> <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/arrendamento/Arrendamento-Apoiado.pdf>

“Equacionar as políticas de habitação exige um conhecimento detalhado quer das dinâmicas do mercado privado, quer da oferta pública conjugada com as capacidades das famílias”,<sup>117</sup> equacionar esse que é muito fragilizado em matéria de produção teórica, pela crónica carência de trabalho estatístico produzido em quantidade, qualidade e em tempo oportuno, quase todo ele baseado nos trabalhos que, década após década, se sustentam no exercício do Censo decenal, produzido sempre no início de cada década, documento esse, a partir do qual se elaboram, com maior ou menor oportunidade, trabalhos teóricos e práticos mais ou menos aprofundados, sobre a temática da demografia, mas e também, no caso que nos interessa no campo do urbanismo e da habitação.

Em Portugal assiste-se à existência de um mercado de habitação, essencial e crescentemente virado para a aquisição de casa própria e assim, entre 1981 e 2001, passou-se de 1,6 milhões de alojamentos clássicos de residência habitual própria, para 2,7 milhões, o que representa um aumento de cerca de 70%, ao mesmo tempo que os alojamentos de residência habitual, em utilização por via de arrendamento, perderam peso, eram em torno dos 39% em 1981, face a 21% em 2001, hoje ainda menos, razão pela qual o citado plano estratégico que estamos a seguir, tem o seu enfoque nas famílias que não podem aceder ao mercado de aquisição ou arrendamento sem o apoio do Estado.<sup>118</sup>

Por tudo isto resultam essenciais os elementos de análise quantitativa e qualitativa referentes a oferta e procura, assim como os rendimentos dos agregados familiares a que acresce a necessidade de conhecer os valores dos custos de habitação, nas diversas zonas do país não perdendo nunca de vista, que a situação de pobreza é endémica e crescente, abrangendo cerca de 18% das famílias, (INE, 2007), relatórios internacionais públicos e privados dizem hoje, 2016, roçar os 25%.

A isto somam-se as situações específicas de famílias monoparentais, de famílias de casais jovens ou e ainda, de maneira cada vez mais crescente e vulnerável, de agregados familiares, constituídos por idosos, em casal mas e crescentemente em solidão não acompanhada por familiares directos ou amigos, o que reforça e agrava a responsabilidade da sociedade civil, via IPSS, assim como e fundamentalmente do Estado e das suas instituições de suporte e apoio, crescentemente fragilizados, uns e outros pela crise económica e financeira, larvar e quase podemos dizer, perene, que se instalou nacional e

---

<sup>117</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pag 5

<sup>118</sup> Idem, ibidem, pág. 9

internacionalmente, nomeadamente, na EU e mais acentuadamente no que se designa por zona euro e “países do sul”.

Somam-se ainda as dinâmicas e tendências demográficas do nosso país, cada vez mais envelhecido e com uma pirâmide etária completamente invertida, assim como o que se designa por novas tendências parentais ou melhor dizendo monoparentais, produto de questões de definição de género, mas e principalmente do crescente número de divórcios e separações, assim como de relações monofamiliares, com constituições e reconstituições familiares, alojando sob um mesmo tecto, filhos de varias ligações, civilmente assumidas, assim como de novos comportamentos e formas de socialização, com uma afirmação crescente do individual sobre o colectivo, novos factores esses que reforçam cada vez mais a necessidade de produção e disponibilização no mercado de alojamentos adaptados a todas estas novas contingências.

O parque de habitação português destina-se, devido a um ritmo de crescimento muito forte desde as duas ultimas décadas do século XX, na sua maior parte e como já dissemos, a aquisição e habitação pelo proprietário e caracteriza-se por ser cada vez menos dedicado ao arrendamento, com a nável excepção do designado arrendamento de curta duração, nomeadamente nos cascos históricos das grandes cidades, porque esse a que acresce pela razão imediatamente anterior, um valor cada vez maior de habitações devolutas, muitas delas destinadas a vilegiatura ou arrendamento a turistas, com um crescimento muito acentuado desde o início do século XXI, nomeadamente nas zonas turísticas e nos cascos históricos das principais cidades, em regime de desertificação de nacionais, de que Lisboa e Porto se revelam exemplos mais que perfeitos.<sup>119</sup>

À habitação devoluta, junta-se um número crescente da habitação degradada, igualmente nas zonas históricas das grandes cidades assim como no interior, onde se assiste a aldeias totalmente desertas e em ruína acentuada, muito embora se verifique um decréscimo das taxas de crescimento da habitação, que vem de cerca de 27% na década de setenta, a descer para valores em torno dos 22% na década de oitenta e 21% na década de noventa, hoje bem menos, nomeadamente a partir da crise de 2008 e das suas consequências no sector da construção e do mútuo bancário, por razões devidas ao desemprego, sub emprego e redução acentuada dos valores salariais para os novos contratos, principalmente por desemprego de longa duração mas e principalmente pelo

---

<sup>119</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 6

desemprego ou subemprego jovem, muito embora o crescimento do parque habitacional tenha ultrapassado, e de longe, os valores para as novas famílias constituídas, sejam elas de que tipo for, o que levou Portugal a ter o 2º mais elevado ratio de habitação versus família de toda a EU.

Facto relevante é expresso pelos valores atingidos pela propriedade destinada a habitação própria, muita dela posse de agregados familiares de reduzida capacidade económica, 78,1%, e quase 20% acima da média europeia, que tem valores de acesso à propriedade em torno dos 58,3%, por razões ligadas com a incapacidade de chegar a um mercado de arrendamento.<sup>120</sup>

Este mercado de arrendamento esteve e mantém-se aquecido, aliás cada vez mais aquecido e muito reduzido no que respeita à oferta em relação à procura, não tendo conseguido ultrapassar as pretensas vantagens comparativas da bonificação do crédito para aquisição de habitação própria, a que se juntou um funcionamento distorcido e divorciado de uma economia moderna, por parte do sistema judicial, muito pouco interventivo, até ao NRAU, assim e fundamentalmente com a situação do regime de congelamento das rendas, que desmotivou um mercado activo e dinâmico de arrendamento.

A tudo isto soma-se como um caso aparte em relação à ocupação das zonas urbanas, a ocupação de habitações em meio rural, a maior parte dela em regime de propriedade, mesmo e principalmente por famílias de menores rendimentos, a que se junta um número cada vez mais crescente de habitação rural abandonada, quando não derruída, por mudança de paradigma de produção agrícola e o não regresso ao campo dos descendentes dos rurais dele saídos.

Esta situação de propriedade levou a que o endividamento motivado por aquisição de casa própria por parte dos particulares em Portugal tivesse crescido a um ritmo muito significativo e desproporcional em relação aos recursos disponíveis, quer em termos históricos, quer em termos de comparação, com outros países da UE, muito embora ele se tivesse dado num contexto marcado pelo aumento do rendimento disponível e pela diminuição do preço do crédito, aditivado pela descida sustentada das taxas de juro ao longo dos anos 90 e pela introdução do crédito bonificado, por subsidiação do Estado em relação aos agregados familiares mais frágeis em termos económicos.

---

<sup>120</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 7

Por tudo isso, em 2005, o *stock* de dívida representava 117% do rendimento disponível dos particulares, levando Portugal aos lugares cimeiros entre os países da UE28 com maior peso do endividamento dos particulares em relação ao PIB, por razões ligadas ao crédito para aquisição de habitação e a situação de incumprimento, nomeadamente a partir da crise global de 2008, mas e mais acentuadamente a partir de 2011, ano a partir do qual o endividamento dos particulares em Portugal cresceu a um ritmo significativo, muito embora as consequências deste aumento do endividamento tenham sido sustidas pela renegociação de muito do contratualizado, quando as entidades creditícias, nomeada e principalmente os bancos, se aperceberam dos riscos de ficarem submergidas e afogadas, tal como aconteceu em Espanha e na Irlanda, com uma carteira de imobiliário, retirado aos incumpridores, mas muito longe do “core business” dos bancos, que revelaram, de início, alguma inabilidade com esta carteira não desejada, situação essa que paulatinamente se tem vindo a recompor.

Para tal e bem, os mesmos bancos optaram por uma política de renegociação do empréstimo por via do alargamento dos prazos de pagamento, durante muito tempo fixadas e balizadas em 25 anos de duração do empréstimo ou os 70 anos de idade do mutuante devedor, levando a que o acréscimo de endividamento não se tenha feito com enormes custos económicos e sociais, uma vez mais como em Espanha, em que os suicídios por incumprimento foram muitos, alguns deles por defenestração, uma vez que os bancos, mesmo exercendo o direito de regresso por incumprimento, impunham a continuação do esforço financeiro de pagamento pelo devedor, da parte incumprida que restava após o leilão da fracção em relação ao empréstimo.<sup>121</sup>

Por outro lado, o nosso país revela um valor muito grande do que se designa por “2ª habitação”, quer por razões de património familiar, muito ligado ao êxodo rural, herdando os filhos o património imobiliário dos pais ou familiares, sem que o habitem, excepto em condições de vilegiatura e mesmo assim, nem sempre, a que se juntam, nomeadamente nas zonas de elevado valor turístico, caso paradigmático do Algarve, as habitações de estrangeiros, tanto possuídas a nível individual como de sociedades “off-shore”, a que acrescem ainda os patrimónios imobiliários dos fundos de investimento imobiliário, protegidos até há bem pouco tempo, de impostos, que a eles não eram

---

<sup>121</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 9

aplicados, mas e finalmente a partir do OE de 2016 sujeitos à taxa de IMI de 50% em relação aos IMIs aplicáveis ao mesmo tipo de habitação.<sup>122, 123</sup>

## 2.3 Breve síntese final

Em jeito de síntese e com os elementos que podemos encontrar no Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015, nomeadamente no seu Anexo intitulado de Estratégia Nacional para a Habitação. Desafios e mudanças sobre o que foi o passado recente da habitação em Portugal, nomeadamente de 1900 a 2015 aproximadamente, podemos dizer que no que respeita a demografia, os valores actuais para o nosso país são no que respeita ao designado índice sintético de fecundidade <sup>124</sup>, este era 2,99 em 1970, tendo descido drástica e dramaticamente para 1,35 em 2011, 1,21 em 2013 e ainda menos, cerca de 1,13 em 2015, enquanto a taxa bruta de

reprodução era de 1,46 em 1970, 0,66 em 2011 e 2013, 0,59, hoje e uma vez mais ainda mais baixo,<sup>125</sup> ao mesmo tempo que a dimensão média das famílias se reduziu de um valor de 3,7 indivíduos em 1970 para um valor mais reduzido de 2,6 em 2011 <sup>126</sup>.

No que respeita ao designado índice de envelhecimento da população este é tão ou mais dramático que os anteriores, uma vez que em 1970 era de 34,0 e chegou aos 127,8, ou seja o ratio entre a população idosa (+ de 65 anos) e a população jovem, (- de 14 anos) com o valor 100 como base de mediana, o qual já de há muito foi ultrapassado e este diferencial continua e continuará a agravar-se, com a previsão quase trágica de perda de cerca de um quarto da população portuguesa até 2100, por ventura antes mesmo, cerca de 2080.

Os valores referentes a indivíduos versus famílias mostram-nos que entre o Censo de 1970 e o de 2011, o número de indivíduos cresceu 21,9 %, mas o número de famílias clássicas (x) cresceu 72,4 %, <sup>127</sup>; assistindo-se a um enorme crescimento de 369% nos seus valores, que eram em 2011 o equivalente a 21,4% do número das famílias tradicionais para apenas 8,3% do total de indivíduos, apresentando Portugal uma situação crítica de recessão demográfica com um valor do saldo natural negativo de 23,8 em 2013,

---

<sup>122</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág. 11

<sup>123</sup> [http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0003-25732013000100006](http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0003-25732013000100006)

<sup>124</sup> Portal da Habitação: <http://www.portaldahabitacao.pt/>

<sup>125</sup> Metainformação — INE

<sup>126</sup> Idem, ibidem - INE

<sup>127</sup> Censos INE



em comparação com 2008, com um valor 0,3, o último ano em que este mesmo valor foi positivo, valores esses ainda mais agravados pelo saldo imigratório cada vez mais baixo, com um valor para 2011 de 24,3.<sup>128</sup>

Os números que respeitam à dimensão do parque habitacional e à expansão urbana, entre 1970 e 2011, de acordo com os valores expressos nos dois já antes citados censos foram respectivamente de 2.702.215 para 5.859.540 alojamentos familiares clássicos, o que representou um incremento de 116,8 %<sup>129</sup> enquanto as famílias cresciam “apenas” 72,4%, o que inevitavelmente levou a habitação sobrelotada e logo devoluta, existindo assim no mercado, valores de 2011, 735.128 habitações nessa condição, enquanto para 1981 eram 190.331, um aumento de 4 vezes para 2011, apresentado o *stock* de habitação valores que cresceram de 1,15 para, 1,45 para cada família, com a ressalva que estes são valores estatísticos.<sup>130</sup>

Já no que respeita às formas de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, assistiu-se a uma redução drástica dos números referentes aos arrendamentos, que era em 1970 de, em torno de 46%, percentagem que desceu em 2011 para cerca de 21%, sempre e conforme os censos, ao mesmo tempo que se assistiu a um enorme aumento, no sentido contrário, em relação à habitação para casa própria e permanente, protegida e sustentada nos mútuos para aquisição de casa própria, cujos respectivos valores eram de 54,55 em 1970 e passaram para 79% em 2011.<sup>131</sup>

No que toca a áreas e tipologias de habitação Portugal apresentava-se como o quinto Estado da EU, em relação ao número médio de divisões por habitação, assim como na área média de cada uma, respectivamente 4,98 e 109,2 m<sup>2</sup>, num crescimento contínuo de tais valores ao longo dos últimos 50 anos, valores que eram em 1970, de 3,42 e 88,9m<sup>2</sup> respectivamente, assistindo-se a uma descida da percentagem de T0 e T2 de valores percentuais de 30% para 11,2% em 2011, *a contrario* da dimensão média das famílias, quer dizer, casas de maior tipologia média para famílias de menor número de elementos, o que se reflectia também nas percentagens para habitação sub lotada com valores de 64,9% e para as sobre lotadas com um valor de 11,2%, numa redução de cerca de 20,8%, ao mesmo tempo que segundo o censo de 2011 havia 735.128 habitações vagas, um valor que havia partido de 373.950 em 1970, ou seja um aumento quase para o dobro, mas se

---

<sup>128</sup> Metainformação — Eurostat

<sup>129</sup> Metainformação — INE

<sup>130</sup> Censos - INE

<sup>131</sup> Metadados – INE

compararmos este indicador com os valores de 1981, 190.331 habitações vagas, pode falar-se de um crescimento de cerca de 400% em cerca de 30 anos.

No que diz respeito a habitação social, o cerne do nosso trabalho, existiam cerca de 120.000 fogos deste tipo, espalhados por todo o país, com especial localização em torno dos grandes centros urbanos, o que representava cerca de 3,3% do *stock* total geral, valores esses como já tínhamos dito e visto antes são mesmo assim muito inferiores aos números da Alemanha, 5%, da Itália, 5,3%, da Bélgica, 7%, Irlanda, 8,7 %, da França, 17 % do Reino Unido, 18 % e finalmente da Holanda, cerca de 30%.<sup>132</sup>

Desse mesmo *stock*, um valor percentual acima dos 13 % dos prédios urbanos estão inseridos em heranças indivisas e esta percentagem é superior a 10 % em Lisboa e no Porto, mas existindo municípios, nomeadamente no interior em que esta mesma percentagem ultrapassa os 30%,<sup>133</sup> ao mesmo tempo que, e no que concerne ao estado de conservação desse mesmo edificado, os mesmos censos que temos vindo a utilizar como fonte de informação, nos dão a conhecer que cerca de 1 milhão de habitações carece de obras de manutenção, reabilitação, conservação ou mesmo implosão, uma vez que desse cerca de 1 milhão, 59.155 delas, 1,67% do edificado estão muito degradados, 97.157, 2,74%, carecem de grandes reparações e 244.303, 6,89%, precisam de reparações médias, num total a carecer de intervenções muito fortes de cerca de 400.000 edificações, logo a carecer com a máxima urgência, de intervenções muito substanciais, em custos e meios técnicos, tanto mais que mais de 20% do edificado é anterior a 1919 e 15% é do período entre 1919 e 1945, 25,4% são do período anterior a 1960, cerca de 20% até 2000 e finalmente, 14,4% do total edificado é de construção posterior a 2001.<sup>134</sup>

No que respeita à qualidade habitacional do edificado, podemos dizer que em 2011, 98% do total das habitações tradicionais no país dispunham de água canalizada, retrete, casa de banho com banho ou duche e sistema de esgotos, e 2% não dispunham de duche ou banheira e 1% não tinha instalações sanitárias, um progresso notável em relação aos valores patentes no censo de 1970, onde apenas 60% das habitações tinha esgotos, 58% sanitários, 47% água canalizada, e 32% duche ou banho, ao mesmo tempo que já em 2001, apenas 11.785, 0,3% do total das habitações, careciam de electricidade.

No período entre 1981 e 2011, no que se refere aos bairros de lata, estatisticamente designados de alojamentos familiares não clássicos, o respectivo valor desceu de 45.660

---

<sup>132</sup> Inquérito à caracterização da habitação social em Portugal, INE 2012

<sup>133</sup> IHRU, I. P., 2014. Dados resultantes de cruzamento de informação com ATA

<sup>134</sup> INE Censos

para 6.612 uma redução percentual superior aos 85%, como efeito benéfico e salutar dos projectos PER e de forma menos determinante dos SAAL, de que já falámos anteriormente.

A aquisição de casa própria para habitação e a melhoria de parte significativa do edificado que beneficiou de intervenção originou um forte endividamento que cresceu quase 6 vezes em 30 anos, o período que mediou entre 1981 e 2011, sempre e de acordo com os respectivos censos, correspondendo a 1981, 216.485 alojamentos com encargos e ónus pela sua aquisição, número que atingiu o valor de 1.253.342 alojamentos no censo de 2011, num valor em euros que aumentou dos 3 mil milhões de euros em 1994, para cerca de 19,6 mil milhões em 2007, ano em que atingiu o seu ponto máximo, e um número de proprietários mutuários que cresceu de 1994 de 84.445 para 2.351.160 em 2013, um aumento superior aos 2.700%, num valor em dívida que rondava os 110,9 mil milhões de euros, valor que teve o seu máximo em março de 2011, com 120,4 mil milhões de euros, sendo o valor do crédito em incumprimento, em 2009 de cerca de 1,8 mil milhões de euros e de 2,7 mil milhões de euros no final de 2013, um aumento de cerca de 50 %, mas correspondente apenas a 6,2 % do saldo de crédito à habitação concedido, no total do valor acumulado até esse mesmo ano.<sup>135</sup>

Se analisarmos os valores referentes à reabilitação podemos verificar que esta representava um valor de 1,8% do total das habitações construídas, 2.168 em 117.775, com um crescimento percentual de 15,6% entre 2001 e 2011, 5.814 reabilitados em relação a 37.195 construídos de raiz, valores enfiados pela brutal queda, em cerca de 75,1%, na actividade de construção de edificado novo, tendo Portugal uma percentagem em 2011, de 26,1% em relação a 34,9% na média europeia, com um máximo de reabilitação de edifícios em Portugal atingido em 2006, 8.479 edifícios, número que a partir daí não deixou de cair.<sup>136</sup>

Por tudo ao antes dito e para conclusão deste ponto gostaríamos agora e finalmente de abordar o que poderá vir a ser o “futuro” da habitação, em Portugal, seja qual for o seu tipo e para tal socorreremo-nos-emos do que se encontra patente e estatuído na Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, inserta a páginas 4826 e seguintes do Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015, nomeadamente no seu Anexo

---

<sup>135</sup> DGTesouro, INE e BP

<sup>136</sup> [www.euroconstruct.org/](http://www.euroconstruct.org/)

intitulado de Estratégia Nacional para a Habitação. Desafios e mudanças<sup>137 138</sup>, a qual logo no seu, chamemos-lhe, preâmbulo, nos dá a conhecer que, de há muito, podemos nós dizer, demasiados anos se sente a necessidade crescente de uma estratégia para a habitação que a relacione e articule de forma segura e efectiva com os novos objectivos de desenvolvimento urbano, da reabilitação dos centros urbanos, desde a sua reabilitação, passando pela revitalização demográfica e económica em relação inequívoca e insubstituível com as profundas alterações quantitativas e qualitativas dos universos financeiros, económicos e sociais que se transformaram e até á altura deste documento não foram plasmadas em documentos normativos, de que esta Resolução pretende ser um novo e fundamental ponto de partida.

Como podemos ver objectivos muito extensos e porventura optimísticos, podemos dizer ironicamente próprios de preâmbulos, mas que devemos aceitar como credíveis, e que nós, tal como muita gente interveniente neste universo, pretendemos que venha a constituir um verdadeiro documento de partida, focado em três pilares e citamos: “A Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos”.

Citaremos apenas o contido no seu ponto 1:

“O setor da habitação em Portugal apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Quando em 1993 se iniciou o Programa Especial de Realojamento, vários estudos (i) apontavam para a necessidade de construir cerca de meio milhão de habitações, a que não era alheia a existência de uma enorme quantidade de construções clandestinas e precárias. Em 20 anos, o país produziu um milhão e meio de novas habitações, suprimindo, em termos técnicos, o défice habitacional. Não obstante, persistem problemas relacionados com a degradação do parque habitacional dos centros urbanos antigos, com as necessidades de mobilidade das famílias e com os custos da habitação, em especial no arrendamento, que continuam elevados. É neste contexto que a expressão “tanta gente sem casa e tanta casa sem gente” assume uma dimensão nova, pois em Portugal já não existe um défice habitacional, mas antes dificuldades no acesso à habitação”.

---

<sup>137</sup> Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015 [https://dre.pt/home/-dre/69806039/details/maximized?p\\_auth=TZ0Cgm6&serie=II](https://dre.pt/home/-dre/69806039/details/maximized?p_auth=TZ0Cgm6&serie=II)

<sup>138</sup> <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portugal/pt/portaldahabitacao/EstNacHabitacao/Estrategia-para-a-habitacao.pdf>

Já anteriormente referimos tudo isto e por tal razão nos escusamos de o voltar a fazer, tanto mais que a simples leitura do que está escrito neste documento nos permite ver com clareza meridiana a situação do sector da habitação em Portugal, correlacionando o mesmo com dados essenciais de natureza demográfica e estrutura da família, podemos dizer das novas formas de família, de que Portugal, paulatinamente se tem vindo a constituir corifeu na Europa, com consequências que nos abstermos de tratar aqui e agora por exceder o âmbito do nosso trabalho, muito embora as mesmas, tal como os dados, estatísticas e valores apresentados no documento legal, de tão estarrecedores que se revelam e são, nos deixem muito temerosos do nosso dever como Estado e principalmente como Nação.<sup>139</sup>

### **3. Habitação Social na Europa a 28. Breve síntese comparativa final**

Podemos considerar como precursores na Europa a 28, em relação à HS, alguns países que a encaram de uma forma descomprometida, em termos ideológicos, políticos e sociais, ou que o conseguem fazer mesmo escondendo tais eventuais compromissos e conteúdos programáticos, face quer ao que podemos designar de novas interpretações das políticas sociais, quer às crescentes pressões de uma nova ordem económica mundial, que teve o seu início, em termos de habitação na desregulamentação dos mercados financeiros e fundiários, com o aparecimentos de novos produtos, caso dos fundos imobiliários, das PPPs para fins de habitação, muita dela social, quer ainda, como em Portugal, no investimento em massa nas políticas de casa própria, altamente vantajosas para os construtores e para os bancos mas e finalmente também para os compradores, face a um mercado de arrendamento, quase podemos dizer bloqueado, por medidas legislativas que mesmo visando a proteção dos inquilinos a longo prazo acabaram por privilegiar este mesmo arrendatário em detrimento do senhorio e afinal do todo do parque habitacional disponível para arrendamento. Foi, no entanto e para todos os intervenientes, uma vitória de Pirro.

Assim, pudemos ver que, na Holanda, na Itália e mesmo em Portugal, ainda que aplicado residualmente, mas principalmente no RU, o chamado “right to buy”, aparentemente vantajoso para todos os seus participantes, acabou por se revelar para todos

---

<sup>139</sup> Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015 [https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p\\_auth=TZ0Cgm6&serie=II](https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p_auth=TZ0Cgm6&serie=II), Pág 4827 e ss

eles, desde o Estado ao cidadão, quer como inquilino, quer como contribuinte, uma perigosa armadilha que levou os anteriores arrendatários, à condição de proprietários, incapazes de manter o edificado e seduzidos, muitos deles pelas políticas de transformação de propriedade, nos ora designados activos financeiros, que os levaram a vender o que haviam adquirido e assim dando entrada num mercado em espiral especulativa, para o qual tinham cada vez menos capacidade interventiva.

Neste novo mercado e ambiente especulativo, para o qual não tinham nem vocação nem recursos, os nóveis proprietários, antigos inquilinos, face aos especuladores financeiros viram-se transformados em indefeso peixe miúdo e por via disso, o anteriormente residente, como locatário, nos centros urbanos e por via do aquecimento sucessivo e especulativo do mercado, agora dono e proprietário, não já da fração inicialmente arrendada por eles, mas logo, ou quase logo alienada, foi residir, como arrendatário indefeso, ou proprietário fragilizado, nas periferias, de frações habitacionais de qualidade e tipologia inferior, nessas mesmas periferias mas cada vez mais longe em termos geográficos, económicos e sociais do seu ponto de partida inicial.

No Reino Unido, começam a surgir movimentos de regresso ao *status quo ante*, face ao esgotamento do modelo, à pressão de novos intervenientes, muitos deles ligados a novas correntes de imigração, boa parte portugueses, fugidos à nossa crise financeira e à nossa falta de oportunidades de emprego, muitas delas em áreas altamente qualificadas, caso da medicina, enfermeiros e paramédicos, que levaram o mercado de arrendamento britânico, quer o geral, quer o social ao rubro e a uma situação de pré-ruptura, até agora e aparentemente adiada com recursos paliativos, mas cada vez mais próxima do esgotamento.

Um outro país onde se esperam enormes alterações, fruto da política seguida pelo Estado federal e pelos *Lander*, em relação aos refugiados e imigrantes, será a Alemanha onde estão previstos números em torno dos milhões, que constituem oportunidades face ao quadro de natalidade e envelhecimento da população do país, mas que se começa a defrontar com desafios e crises políticas previsíveis mas não compreendidas pelos cidadãos eleitores.

Mais grave é o facto da, chamemos-lhe, 1ª vaga dos refugiados e imigrantes ser iminentemente masculina e mono familiar, mas que previsivelmente, com o reagrupamento que se lhe poderá seguir, não podemos esquecer o tratamento que foi dado a gerações de *gast arbeiters* turcos impedidos, por via administrativa, de reagrupar a família durante muitos anos, poderá assumir contornos menos admissíveis, face aos

padrões sociais e económicos do país, isto sem contarmos com uma sempre possível mudança do quadro partidário de suporte às soluções por ora adoptadas pela coligação alargada ora no Governo, o tandem CDU, CSU e SPD, já ameaçado pelo partido da extrema-direita, Alternativa para a Alemanha (AfD).

Esta nova vaga de refugiados é originária da Síria, do Afeganistão, do Paquistão e outros países islâmicos puros, quase podemos chamar fundamentalistas, com desafios ligados às tradições familiares da multiplicidade de cônjuges, e de multi família conforme os cânones religiosos e comportamentais em relação à família, ainda em vigor nesses países de origem, poderá vir a causar fenómenos de ghettização familiar, social e até mesmo política, com evidente e previsível repúdio do cidadão eleitor, afinal o financiador das soluções sociais inevitáveis para a manutenção de um sector social de HS, como a entendemos e conhecemos hoje em alguns países da EU, tal como sucede e sucedeu em França, país que iremos abordar de seguida, mas que teve como benefício colateral iniciar a resolução do *deficit* de natalidade de ambos os países.

A França foi desde sempre uma das pioneiras no que se refere a HS, optando, nos anos 50 e 60 do século passado pela construção de inúmeros e gigantescos *arrondissements* de HS, na periferia das suas grandes cidades, de que são paradigma, Paris, Lyon, Marselha e outras, habitação em regime de *HLM*, ou seja habitação social com rendas controladas administrativamente, blocos esses que hoje, 2016, urge substituir ou pelo menos recuperar, o que nem sempre é fácil, face à população que neles habita, muito frequentemente em regime de sobre população, o que coloca só por si, problemas de financiamento e engenharia financeira, face a uma procura que não cessa de crescer, com um *deficit* em habitação para cima das 500.000 frações anuais, com um ritmo real de construção que não chega a atingir os 100.000 por ano, isto para não falarmos já das crescentes necessidades em manutenção e reabilitação, de enormes áreas urbanas, afinal correspondentes no presente ao brutal esforço construtivo, com igual finalidade em HS, prosseguido no século passado.

De certa forma poupada pelas recentes vagas de imigração de refugiados, a França revelou-se tolerante e inclusiva durante muito tempo, com manifesto esforço por parte da segurança social e do Orçamento de Estado, que e mesmo assim tem conseguido colmatar as crescentes lacunas do sistema implantado, mas não se mostra suficiente para os potenciais e crescentes novos encargos e desafios, tanto mais que a estrutura familiar do comum cidadãos francês não tem correspondência com as famílias comuns de imigrantes magrebinos e africanos, alguns deles de influência islâmica, que só por si põe crescentes e

fracturantes desafios ao comum cidadão gaulês, o qual se volta ou afirma voltar para soluções políticas menos conciliantes com o actual estado da situação.

Para terminarmos esta pequena conclusão escolhemos um país que nos parece estar na vanguarda no que se refere à HS na EU, a Suécia, em matéria de apoio e suporte da HS e dos cidadãos que dela carecem, muito embora e em relação ao passado pudéssemos escolher a Holanda, de longe e para nós o país mais integrante e menos complexado em relação à HS na EU a 28, com isto não queremos de forma alguma dizer que a Holanda não tem futuro nem soluções futuras para a HS, mas a Suécia é quanto a nós o país com as soluções mais inovadoras e que nós perfilhamos sem qualquer dúvida.

Na Suécia a subsidiação é feita caso a caso mas e principalmente cidadão a cidadão por via de política fiscal activa e não meramente distributiva ou redistributiva, tal como foi feita até agora pela maior parte dos países europeus, tanto mais que a subsidiação em bloco tem levado a um enorme e crescente esforço por parte das entidades oficiais e corporativas envolvidas no processo de promoção e financiamento da HS neste país, não sendo praticada qualquer distinção de género, raça, crença, ou rendimento económico e sem que seja igualmente prosseguida qualquer política discriminatória em relação ao sector privado, público ou corporativo, tendo apenas em vista a rentabilidade, a propriedade efectiva da fração, o universo do público-alvo carente, assim como e também a justeza e adequação da solução arquitectónica e construtiva, sem que e aqui, carente seja interpretado com tal é seguido e adoptado em Portugal por exemplo, o que reduz o aspecto beneficente, caritativo, discriminatório e indexante no sentido pejorativo do termo que tanto tem contribuído negativamente para a compreensão pública e privada dada a este tipo de intervenção estatal, seja ela por parte do cidadão contribuinte, seja do próprio beneficiário.

Importam sim, para os poderes públicos suecos envolvidos na política de habitação e não já e apenas da política de HS, a qualidade financeira, económica, social e até política das soluções prosseguidas e implementadas, tendo em vista essencialmente a satisfação efectiva das necessidades dos cidadãos envolvidos, tanto mais que cidadãos são tanto os decisores, quanto os

que beneficiam das decisões, um conceito que muito ganharíamos, em adoptar, se o pudéssemos e conseguíssemos fazer, mas temos consciência que nos falta ainda muito e tanto, para lá chegar.

Como pudemos verificar ao longo deste capítulo, desde a designação da HS, assumida por alguns países, mas designada como Habitação Económica, por outros ou



ainda pura e simplesmente como habitação, que pensamos, virá a ser o entendimento geral e global, num futuro mais ou menos próximo, HS que, como veremos, não se fará representar já por grandes infra estruturas ou empreendimentos ou sequer bairros, haja em vista o que aconteceu em termos de “ghettização” auto e hétero assumidas pelos inquilinos e também pelas populações das áreas circundantes, até à política a adoptar pelos diversos países são mais as diferenças e mesmo as divergências que as similitudes e políticas comuns, para o colectivo dos países da UE.

Certo é que se virá a assistir sim, a um novo tipo de integração social, como se começa a fazer, ainda que timidamente, por toda a Europa, em Portugal e também na RAM, ao arrendar em áreas urbanas indiferenciadas e anódinas em termos de urbanismo, localização ou estatuto social agregado ao acto de habitar, frações comuns e indiferenciadas na sua tipologia, destinando tais habitações para arrendamento social, efectuado e contratualizado directamente pelo Estado ou pelas autarquias, cedendo, sempre com conhecimento e autorização expressa dos proprietários e até e sempre das assembleias de condóminos, ou por via da subsidiação directa aos proprietários de habitações disponíveis, ou por via de idêntico mecanismo aos arrendatários carentes de habitação, por razões de fragilidade económica e ou social.

Tal aconteceu já neste passado mês de Agosto de 2016, na RAM, devido aos incêndios urbanos, de origem criminosa, destruidores de algumas áreas no Funchal, tendo sido arrendadas habitações disponíveis no mercado, independentemente do seu estatuto, tendo, no entanto, sempre em conta os custos e as disponibilidades, frações habitacionais essas arrendadas pelo IHM ou pela CMF, as quais foram distribuídas às famílias sinistradas pelos fogos.

Assistiremos assim, por ventura e eventualmente, nós defendemos este modelo, num futuro muito próximo a um novo paradigma de habitação, chamemos-lhe social na sua essência, mas absolutamente indiferenciada em termos de urbanismo, localização, valor ou estatuto, salvaguardadas as necessárias e imperativas diferenças, em termos de custo e de modelo, acabando de vez com zonas urbanizadas com destino meramente social, para onde, por múltiplas e diversas razões foram transferidos quando não acantonados, largos extractos de população e seja-nos permitida a expressão acantonada, por ventura excessivamente radical.

Terminaríamos assim e desta forma, não apenas com a desadequação crescente da habitação em termos de dimensão e tipologia, assim como de implantação e modelo arquitectónico mas e também em termos contratuais, ligando, tal como agora, mas de uma

forma mais, chamemos-lhe “ergonómica” e civicamente mais justa e adequada, o direito a uma habitação nos termos constitucionais, enquanto que, outra das nossas grandes pretensões como cidadão contribuinte, é podermos-nos certificar que a habitação em regime de HS, seja tendencialmente conjuntural e não estrutural como o é agora, a qual seja e esteja inequivocamente ligada à condição de verdadeiro carente e enquanto tal carência se mantiver e não como assistimos agora, à utilização posterior e quase em definitivo abusiva de um estatuto e de um “direito” que se perpetua, quase podemos dizer vitaliciamente, o qual, felizmente para alguns, não poucos, deixou de ter qualquer razão de existir, devendo cessar, em nosso entender para esse cidadão, o “direito” a uma habitação social.

Terminada a análise comparativa, entre alguns dos países da EU a 28, gostaríamos de adiantar e resumir alguns valores e percentagens indicativas da situação da habitação social na EU, neste momento em que estamos a escrever, e assim podemos adiantar que as percentagens mais elevadas de habitação social na EU pertenciam à Holanda com 32%, Áustria, 23%, Dinamarca, 19%, França, 17%, Alemanha 5%. Os menores valores são encontrados nos países bálticos com respectivamente para a Estónia, 1%, a Letónia, 0,4% e a Lituânia, 3,1%, valores que para a Europa do Sul eram também muito reduzidos, com a Itália, 5,3%, Espanha 2%, Grécia 05. Os ex-países do leste tinham valores de 2,3% para a Roménia, 3,1% para a Bulgária e 10% para a Polónia. Os valores para Portugal eram de 3,3% apenas.<sup>140</sup>

A estes valores percentuais podemos acrescentar que, a valores de 2014, últimos que nos foi possível escrutinar, 11,4% da população europeia vivia em lares/famílias, em que a percentagem dedicada a despesas relacionadas com a habitação ultrapassava os 40% do seu rendimento mensal disponível, sendo que os valores referentes a este sobre esforço com a habitação eram máximos na Grécia e mínimos em Malta, podendo dizer-se, em termos de valores percentuais que, na Grécia, 40,7% da população vivia com esta rubrica do seu orçamento familiar acima dos 40%, valor esse que na Alemanha era de 15,9%, na Dinamarca de 15,65, na Holanda de 15,4% e na Roménia de 14,9%. O contrário se passava em Malta, 1.6% da população total, Chipre, 4%, a França e a Finlândia com 5,1%

---

<sup>140</sup> HousingSF\_Intro\_ClaireRoumet.pdf - Housing Europe [www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág 21, (consulta a 02072016)

enquanto em Portugal os valores eram de 9,2%, para um valor médio na EU de 11,4%.

141

Já no que se refere aos valores relacionados com a sobre habitação podemos adiantar que 17,1% dos habitantes da mesma EU se debatiam com problemas graves em relação ao excesso de habitantes por unidade habitacional, isto se relacionamos o número de quartos pelo número de habitantes da fração em análise. Esta sobre habitação era máxima na Roménia, 52,3%, na Hungria, 44,6%, na Polónia, 44,2%), na Bulgária, 43,3%) na Croácia, 42,1%, na Letónia, 39,8% e na Eslováquia, 38,6% e menor na Bélgica com 2%, em Chipre com 2,2%, na Holanda com 3,5%, Malta com 4% e para não sermos exaustivos, Portugal com 10,3%, tudo valores referentes a 2014, sendo que a média europeia da EU era de 17,1%,

A distribuição dessa mesma população por casas ou apartamentos era variável mas mais elevada no que toca a habitações individuais, sob a forma de casas no RU (84,7%), Croácia (80,8%), Bélgica (77,6%), Holanda, (77,1%), Chipre (72,7%) e Eslovénia (70,3%). Pelo contrário, com maior percentagem por andares, encontramos Espanha, 66,5%, Letónia, (65,1%), Lituânia (58,4%) e Grécia 56,9%.

No que se refere à titularidade da habitação, como sabemos, a maior percentagem de proprietários é encontrada na Roménia, com 96,1% de proprietários, a que se segue a Eslováquia, 90,3%, a Lituânia 89,9%, a Croácia 89,7% e a Hungria, 89,1% e em menor percentagem a Alemanha, 52,5%, a Áustria, 57,2%, seguida pela Dinamarca, 63,3%), RU, 64,8% e França, 65,1%.<sup>142</sup>

Uma explicação para estes valores poderá estar e ser dada pelas especificidades dos regimes políticos anteriores, caso dos ex-países do bloco comunista, pelas circunstâncias da II Guerra Mundial e sua destruição do parque habitacional na Alemanha, mas que conferiu uma enorme mobilidade e disponibilidade financeira aos alemães e austríacos, que assim puderam ou conseguiram investir em meios produtivos, nomeadamente uma indústria de ponta, de máquinas, ferramentas e veículos automóveis, sem ficarem amarrados a créditos infundáveis, ligados ao regime de aquisição de habitação própria, com recurso a mútuo hipotecário, como em Portugal, sucede e sucedeu, com 74,9% de proprietários e 25,1% de arrendatários, bem como 54,5% em casas e 45%

---

<sup>141</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 2, (consulta a 02072016)

<sup>142</sup> Idem, ibidem, (consulta a 02072016)

em andares, mesmo assim, quase na média dos valores da EU, no que se refere ao *ratio*, proprietários versus arrendatários com 70,1 e 29,9% respectivamente.<sup>143</sup>

Por último, no que concerne à expressão numérica em termos de valor no que se refere à maior ou menor satisfação experimentada pelos cidadãos da EU, em relação à habitação, podemos dizer finalmente que o maior valor era apresentado pela Finlândia, 8,4 e o menor pela Bulgária, com 6, dentro de uma escala de 0 a 10, sendo 0 igual a “totalmente insatisfeito” e 10 “totalmente satisfeito”, com os valores médios para os cidadãos da EU, com mais de 16 anos e que foram inquiridos sobre isso, num nível de 7,5.

Os valores mais elevados eram obtidos pela Finlândia, como já dissemos com 8,4, a Dinamarca com 8,3 e a Suécia com 8,2, curiosamente países onde o preço, quer do arrendamento, quer da aquisição, são muito elevados, a que se seguia a Áustria com 8,3, a Holanda com 8,1, valor excelente se pensarmos, como já dissemos antes e veremos adiante que, neste país, 32% do parque habitacional é de habitação social.

Em relação à satisfação os valores mais reduzidos, logicamente expressando por isso menor satisfação, eram obtidos na Letónia e na Grécia com 6,6 e finalmente, como já dissemos, na Bulgária com 6. Os valores para Portugal eram de 7,3 e a média da EU era de 7.<sup>144</sup>

## **4. A Habitação Social nas Regiões Ultraperiférica (RUPs) da EU**

### **4.1 Introdução e metodologia aplicada<sup>145</sup>**

A título introdutório devemos dizer que não encontrámos muita documentação específica sobre habitação nas RUPs da EU, o que tornou mais difícil o satisfazer do nosso desiderato, uma vez que e para as RUPs a política de subsidiação, como iremos ver adiante, se faz mais a nível da política de transportes e mobilidade, de estabilidade de preços e sua, tanto quanto possível, uniformização com o Estado Central e finalmente com a política fiscal, normalmente mais clemente em relação às regiões ultraperiféricas,

---

<sup>143</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 3, (consulta a 02072016)

<sup>144</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 4, (consulta a 02072016)

<sup>145</sup> ([http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/sources/docconf/epa/doc/ruptom\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/sources/docconf/epa/doc/ruptom_fr.pdf))

mas com variantes que por exemplo no caso da Madeira implicam um IVA a 22%, enquanto, por exemplo nas Canárias, cerca de 180 milhas náuticas a sul, o IVA é de 4%, assim como e finalmente na política de transportes em que uma viagem de “ferry” entre Huelva e Las Palmas ou Tenerife custa cerca de 86 euros, enquanto para a Madeira nem tal tipo de transporte existe e um bilhete de avião pode atingir alegremente os 600 e mais euros.

RUP é o acrónimo para Região Ultra Periférica, aplicado na UE a todos os territórios que fazem parte integrante da União, conforme o estabelecido no artigo 299, nº2, do Tratado da Comunidade Europeia, CE, nas quais e por isso, o direito comunitário lhes é aplicado na íntegra, muito embora com derrogações legislativas em função das suas fragilidades de natureza estrutural, nomeadamente no que respeita às ajudas do Estado, assim como às medidas de carácter estrutural aplicadas aos sectores dos recursos naturais, nomeadamente a agricultura, a pesca e a fiscalidade geral e específica, com níveis mais reduzidos de IVA, assim como a subsidiação a um cabaz de bens de 1ª necessidade ao abrigo do Programa POSEIMA.<sup>146</sup>,<sup>147</sup>

Para todas as RUPs e dada a sua própria e específica situação/condição de natureza política, geográfica, social, económica e até, para algumas delas, religiosa e étnica, e cada uma delas tem as suas próprias condições/limitações e antecedentes de natureza política, económica e social, isto mau grado os apoios que lhes são dispensados, o que afecta as condições de vida, e cidadania dos seus naturais e residentes e funciona negativamente, pelos custos de contexto agravados e pela monocultura do turismo ou da exploração de reduzidos núcleos produtivos, em cada uma se especializou, sendo que estas condicionantes, todas somadas contribuem e agravam condições de vida diversas das respectivas metrópoles.

No que toca à habitação e no caso das Canárias, de Guadalupe, ou da própria Madeira, era e é agravado pela concorrência, no acesso ao parque habitacional disponível, por parte de estrangeiros residentes, ou que beneficiam do direito de permanência, por serem cidadãos da EU, nomeadamente do Norte da Europa, dotados de maior capacidade económica e, por vezes, como agora se começa a verificar, de vantagens comparativas em termos fiscais, que estão completamente vedadas aos nacionais, não havendo por tudo

---

<sup>146</sup> <http://context.reverso.net/traducao/ingles-portugues/Article+299+of+the+Treaty+establishing>

<sup>147</sup> [http://ec.europa.eu/agriculture/eval/reports/poseima/text\\_pt.pdf](http://ec.europa.eu/agriculture/eval/reports/poseima/text_pt.pdf)

isto, uma possibilidade realista e inequívoca de comparação entre todas e cada uma dessas mesmas RUPs.

## **4.2 Conceito político, económico e social de RUP, da UE**

A Comissão reconhece que as regiões ultraperiféricas da Comunidade (departamentos franceses ultramarinos, Açores e Madeira e Ilhas Canárias) sofrem de um atraso estrutural importante, agravado por diversos fenómenos, nomeadamente o grande afastamento da metrópole, os *custos de contexto* mais penosos e dispendiosos em matéria de transportes de pessoas e bens, a insularidade, a pequena superfície, o relevo e clima difíceis, a dependência económica em relação a alguns produtos, cuja constância e acumulação prejudicam gravemente o seu desenvolvimento económico e social.

A Comissão considera ainda que, se é certo que as disposições do Tratado que institui a Comunidade Europeia e do direito derivado se aplicam de pleno direito às regiões ultraperiféricas, é contudo possível e necessário adoptar medidas específicas a seu favor, na medida em que exista, e enquanto existir, uma necessidade objectiva de tomar tais medidas, tendo em vista o desenvolvimento económico e social dessas regiões.

Essas medidas devem visar simultaneamente os objectivos de realização do mercado interno e de reconhecimento da realidade regional, de modo a permitir que essas regiões ultraperiféricas consigam atingir o nível económico e social médio da Comunidade, do qual algumas delas divergem, enquanto outras, poucas por sinal, convergem.

Uma mais perfeita caracterização das regiões ultraperiféricas pode ser levado a cabo, considerando quer o factor histórico, no sentido de não perder de vista a trajectória económica dependente do processo de colonização, o investimento maciço em infra-estruturas de transporte resultante de processos de marginalização e de falta de viabilidade de investimentos privados mesmo fortemente subsidiados, o que força e impõe investimentos públicos, assim como o facto de que as regiões insulares foram afectadas pelo problema das suas “condições iniciais ou de partida”, que vieram a limitar ou pelo menos a condicionar as opções em termos de investimento posterior.

Ao factor histórico, devemos acrescentar o factor dimensão, factor esse nomeadamente pela consideração da superfície, população, recursos naturais, que implicam um potencial de mercado reduzido e uma elevada e quase insuprível dependência externa, quer em matérias-primas quer em produtos acabados, a que acresce,

mas não é despendida uma função de produção truncada, tanto mais que as regiões insulares não beneficiam do factor *economias de escala* (volumes de produção abaixo da escala mínima eficiente e com custos de produção superiores às médias internacionais, a que acresce o facto de que estas regiões insulares também não beneficiam do desenvolvimento de massa crítica necessária para estimular o desenvolvimento económico, nomeadamente em relação ao número de empresas viáveis na maior parte dos sectores limitados.

Esta incapacidade para explorar economias de escala afecta a generalidade dos sectores, seja quer pela provisão de bens públicos, quer pela indivisibilidade da infraestrutura social, a que acresce finalmente uma competitividade internacional limitada por preços locais acima dos preços internacionais e produções locais caracterizadas por custos de produção superiores, o que induz e reforça a sua não competitividade interna e externa.<sup>148</sup>

Importa agora elencar as mesmas RUPs, começando pelo arquipélago das Canárias, que faz parte do Reino de Espanha, é constituído por 7 ilhas e é politicamente designado como Comunidad Autonoma de Canarias, CAC,<sup>149</sup> <sup>150</sup> o arquipélago dos Açores organizado politicamente como Região Autónoma dos Açores, RAA,<sup>151</sup> assim como o arquipélago da Madeira, organizado de maneira idêntica aos Açores, politicamente designado como Região Autónoma da Madeira, RAM,<sup>152</sup> conforme o art.º 6º da Constituição da República Portuguesa as quais estão integradas no todo unitário de Portugal.<sup>153</sup>

Às RUPs espanhola e portuguesas, juntam-se os designados Departamentos Franceses do Ultramar, os DOM (Martinique, Guadeloupe, Guyane e Réunion).<sup>154</sup>

Complementarmente, podemos ainda falar dos Países e Territórios do Ultramar, os em língua francesa designados de PTOM, que são 25, relacionados no Anexo II do Tratado da CE, territórios que não são independentes e estão ligados por um qualquer vínculo político e jurídico a um dos Estados Membros, sejam eles a Dinamarca, a França, Holanda ou o Reino Unido, os quais PTOM não fazem parte da EU, ainda que façam parte

---

<sup>148</sup> Almeida, A, 2010 MERL, UMa, Regiões e Turismo

<sup>149</sup> [http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion\\_es1.pdf](http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion_es1.pdf)

<sup>150</sup> [www.gobiernodecanarias.org/libroazul/](http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/)

<sup>151</sup> <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Documents/constpt2005.pdf>

<sup>152</sup> Idem, ibidem

<sup>153</sup> <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Documents/constpt2005.pdf>

<sup>154</sup> <http://www.domtom.fr/antilles-francaises.php>

de um dos países membro, razão pela qual lhes não é aplicável o Direito Comunitário, com a excepção do designado regime de associação, baseado na parte IV do Tratado CE (« L'association des pays et territoires d'outre- mer », artigos 182 a 188 do mesmo Tratado).<sup>155</sup>

Não abordaremos a política de habitação quer de carácter geral, quer de natureza económica nos PTOM, por se encontrar fora do âmbito do nosso trabalho, razão pela qual julgamos desnecessário nos alongarmos mais em relação a estes mesmos territórios.

## **5. Políticas públicas de Habitação Social nas 7 Regiões Ultraperiféricas da União Europeia**

Podemos dizer que a política social de apoio à habitação não diverge muito do que é praticado no Estado a que essa mesma RUP se encontra adstrita, muito embora as formas de praticar esse mesmo apoio, assim como o ênfase posto na mesma, possam ser maiores ou menores, mais ou menos interventivos e levado a cabo seja por organismos de natureza estatal, caso da RAA, onde a tutela e a acção no terreno é praticada directamente pela Direcção Regional da Habitação, integrada na Secretaria Regional da Solidariedade Social, sem que qualquer outro organismo intervenha nesta matéria, seja por privados e públicos, caso da CAC.<sup>156</sup>

De um modo diverso se revela o esquema administrativo na CAC, onde como iremos ver mais adiante encontramos, por parte do Governo, a intervir na área económica e social da habitação, o Instituto Canario de la Vivienda, o qual funciona como charneira entre quem carece de habitação e quem a produz, tendo o Instituto o papel essencial na ordenação jurídica desta área de intervenção social, papel esse que desempenha com autonomia do poder central sito na metrópole, ou seja em Madrid, mas beneficiando de apoio técnico e de acessoria em matéria de projecto, financiamento e uniformização processual, da sua respectiva metrópole.

No que respeita à mesma matéria nas RUPs ou DOMs franceses, a intervenção é mais local, muito embora a base técnica e acessoria financeira e muitas vezes o próprio financiamento, sejam repartidos entre as comunas locais e o Estado Central, em Paris.

Na Região Autónoma da Madeira, essa intervenção em matéria de habitação é exercida por um organismo, com a denominação jurídica de Instituto, a Empresa Pública

---

<sup>155</sup> [https://ec.europa.eu/europeaid/regions/ptom\\_fr](https://ec.europa.eu/europeaid/regions/ptom_fr)

<sup>156</sup> <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss/organigrama.htm>



IHM/EPERAM, que cobre a quase totalidade do território da região, a que se junta, exclusivamente para o Funchal, uma Empresa Municipal do Câmara Municipal do Funchal, de âmbito concelhio, a SocioHabitaFunchal, SHF/CMF e finalmente, por departamentos concelhios integrados em Câmaras Municipais, casos do Município da Calheta, com pouca habitação social de carácter disperso, de Camara de Lobos com vários bairros de HS e também habitação social dispersa e finalmente de Santa Cruz, o qual tem dois bairros sociais, Vale Paraíso e Palmeira, no seu património.<sup>157</sup>, <sup>158</sup>

Nos pontos que se seguem teremos ocasião de analisar de forma mais aprofundada o ponto de situação, em relação ao que toca à política de habitação em cada uma das RUPs da EU com especial ênfase, uma vez que se trata do corpo principal da nossa tese, o caso da Madeira, alvo de 2 capítulos, a ela inteiramente dedicados.

## **5.1 Região Autónoma da Madeira**

Como foi acima dito, a Região Autónoma da Madeira será alvo, pela sua importância na nossa tese, em que é a questão essencial, alvo de tratamento muito mais aprofundado, em capítulos dedicados.

## **5.2 Região Autónoma dos Açores, (RAA)<sup>159</sup>**

O arquipélago dos Açores, politicamente, assume a forma constitucional de Região Autónoma.

Constituem território de Portugal, situado no Atlântico Nordeste, entre a costa leste da América do Norte - a 1 940 Km - e a Europa ocidental - a 1 370 Km., constituído por nove ilhas e alguns ilhéus, assim como pela sua ZEE circundante e respectivos fundos marinhos, com uma área total de 2.321,96 Km<sup>2</sup> (CAOP, 2013), correspondente a 2,5% da área total de Portugal.

As suas ilhas espalham-se ao longo de 557 Km na direcção este/oeste e 311 Km na direcção norte/sul, geograficamente localizado entre o 31° 16' 24 de longitude oeste e 24° 46' 15 de longitude leste e 39° 43' 23 de latitude norte, podendo nós ver uma carta geográfica e política do Arquipélago dos Açores, nos Anexos.<sup>160</sup>

---

<sup>157</sup> [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt)

<sup>158</sup> [www.shf.pt](http://www.shf.pt)

<sup>159</sup> <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss-drh/docConstitutivo.htm>

<sup>160</sup> <https://www.google.pt/search?q=mapa+geogr%C3%A1fico+dos+a%C3%A7ores&biw=1131&bih=619&tbn=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKEwj->

Os Açores, geograficamente, integram-se na região Euro-atlântica e na região biogeográfica da Macaronésia, à qual pertencem os territórios atlânticos da Madeira, Canárias e ainda Cabo Verde, sendo-lhes reconhecida uma enorme importância geoestratégica que vem desde os tempos das descobertas portuguesas, uma vez que estavam referenciadas nos portulanos e mapas como essenciais na rota marítima do Atlântico, importância essa reconhecida e reforçada desde a 1ª Guerra Mundial, com muito maior e crescente importância geoestratégica na 2ª Guerra Mundial, a qual se mantém até à actualidade.

Possuem assim e ainda hoje, uma reconhecida importância geoestratégica, que se mantém cada vez mais actual e por tal razão encontramos uma base de rastreios de satélites da França e EU nas Flores, uma base aérea e condições de apoio marítimo dos USA e uma crescente importância para a Republica Popular da China, que sem o declarar começa a competir por uma instalação militar ou pelo menos científica e logo para-militar numa das suas ilhas, posicionando-se ou pretendendo posicionar-se em competição estratégica com os USA, sendo ainda os Açores a fronteira marítima do extremo ocidental da União Europeia.

O arquipélago é formado por 9 ilhas, geográfica e administrativamente agrupadas em três grupos, o Grupo Oriental, constituído pelas ilhas de Santa Maria, São Miguel e os Ilhéus das Formigas, o mais próximo do território continental, o Grupo Central constituído por cinco ilhas - Terceira, Graciosa, São Jorge, Pico e Faial, sendo que as ilhas de São Jorge, Pico e Faial formam um importante subgrupo chamado Ilhas do Triângulo e Grupo Ocidental constituído pelas ilhas das Flores e do Corvo, este grupo o mais próximo do continente americano.

A RAA tem 19 municípios e 154 freguesias, sendo que um deles, correspondente à ilha do Corvo, não tem qualquer freguesia, dadas as suas exíguas dimensões, em termos humanos e territoriais.<sup>161, 162</sup>

No que respeita à política de habitação prosseguida na RAA, importa referir que, e até à Autonomia, a qual teve lugar em 1976, a mesma foi determinada por Lisboa, como capital política e administrativa de Portugal, muito embora fosse reconhecida aos Açores, tal como à Madeira a sua singularidade económica, social, e até política, esta ainda que de

---

yf7XkYvLAhUJPxQKHUfhDsYQsAQIJQ&dpr=1.5#imgdii=zvqaReN-X9npGM%3A%3BzvqaReN-X9npGM%3A%3BC97REeI5IPatAM%3A&imgrc=zvqaReN-X9npGM%3A

<sup>161</sup> <http://acores.wikia.com/wiki/A%C3%A7ores>

<sup>162</sup> [http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos\\_portugal/acores.htm](http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos_portugal/acores.htm)

forma informal, uma vez que ambos os arquipélagos eram designados de Distritos Autónomos, passando toda a política de habitação social e não só, pela chancela política do Estado Central e as suas respectivas coordenações administrativa, técnica e processual pelos organismos de carácter central sedeados em Lisboa.

O que caracteriza, neste momento, a sua política de habitação é o facto de toda a política nesta variável da habitação passar, quase exclusivamente pelo Governo Regional, sob a égide da Secretaria Regional da Solidariedade Social e na competência directa da Direcção Regional da Habitação, sem recurso a qualquer outra entidade, seja ela de carácter concelhio, muito embora os municípios tenham também localmente, intervenção directa na política de habitação, sem autonomia nem capacidade para delinear políticas globais de intervenção e actuação, e muito menos se verifica a existência de empresas municipais ou de institutos exclusivamente vocacionados para a habitação, o que, como, veremos, sucede na Madeira.<sup>163</sup>

A análise da política geral do Governo Regional dos Açores beneficia de uma plataforma informática que reúne diversas valências, de grande utilidade para o cidadão, designada de RIAC, acrónimo de Rede Integrada de Apoio ao Cidadão, a qual nos foi de extrema utilidade para, de forma ergonómica e facilitada, podermos construir esta parte da nossa tese, nomeadamente no que respeita à política de habitação em aplicação para toda a Região, sendo que o mesmo *site* engloba, de uma forma muito detalhada e interactiva, toda a política do Governo, em todos os campos da governação e na sua relação com os cidadãos e governados.<sup>164</sup>

Os Açores estão geograficamente localizados no ponto médio de fractura sub ductal de três placas tectónicas, respectivamente a Placa Norte Americana, a Placa Euroasiática e a Placa Africana, conforme gravura inserida nos anexos desta tese, o que induz um fortíssimo fenómeno de vulcanologia, de que o Vulcão dos Capelinhos foi, em 1958, um exemplo terrífico, em relação aos seus efeitos na Ilha do Faial, e com gravíssimas repercussões e consequências sociais, económicas e sociológicas, uma vez que esteve na base de uma vaga de emigração com destino aos Estados Unidos.<sup>165</sup>

---

<sup>163</sup>

<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/temas/cidadao/Habita%C3%A7%C3%A3o+e+Equipamentos/A%C3%A7ores+s%C3%A3o+pioneiros+na+politica+de+habita%C3%A7%C3%A3o+social.htm?mode=categor&lang=pt&area=c>

<sup>164</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC>

<sup>165</sup> [https://issuu.com/filipefranco/docs/a\\_new\\_volcano\\_bursts\\_from\\_the\\_atlantic\\_1958\\_jun?e=1049605/3304396](https://issuu.com/filipefranco/docs/a_new_volcano_bursts_from_the_atlantic_1958_jun?e=1049605/3304396) National Geographic Magazine – Vol. CXII, nº 6 June, 1958, pág 735 a 757

Associado a estes movimentos de placas originando fenómenos vulcânicos muito violentos e destruidores, somam-se os efeitos sísmicos provocados pelos movimentos de ajustamento dessas mesmas placas, de que o terramoto que destruiu Angra do Heroísmo, no dia 01 de janeiro de 1980 é um exemplo mais que perfeito, razões essas, mais do que suficientes, para se compreender que este território, em matéria de habitação e obras públicas, se revela por demais desafiante, juntando-se a esta situação de natureza sísmica e vulcânica, as consequências sofridas pelo arquipélago, pelo seu Governo e pelos seus habitantes em termos de meteorologia, no que respeita a tempestades violentíssimas que provocam com regularidade enormes e imprevistas destruições no património edificado, assim como em termos de prejuízos causados por insectos xilófagos, de que o caso da térmita ou formiga-branca é exemplo acabado e quantas vezes definitivo.<sup>166</sup>

Todos estes fenómenos e catástrofes não são exclusivos do século XX e XXI, bem pelo contrário, muito embora o fenómeno de urbanização a que o arquipélago inevitavelmente tem sido sujeito faça cada vez mais agravar os seus efeitos, o que tem levado o Governo Regional dos Açores e já antes as autoridades, quer de Angra do Heroísmo quer de Ponta Delgada, a terem que investir em maior ou menor grau na habitação, uma vez que periodicamente as populações tem sido vítimas quase indefesas destes fenómenos naturais, papel que hoje é desempenhado pela já acima citada Secretaria Regional da Solidariedade Social e da sua Direcção Regional da Habitação, através de programas, de promoção de candidaturas e de satisfação de pedidos de apoio por parte dos cidadãos, de que faremos referência de imediato, no cumprimento tão estrito e atempado, quanto o possível, conforme o estabelecido nos programas dos sucessivos Governos, dos quais podemos dar conta, quer em trabalhos de natureza académica, quer nos próprios Planos e Orçamentos de Governo.<sup>167</sup>

Assim e no que respeita aos Programas que estão em implementação, podemos dar conta do que respeita ao apoio a situações de grave carência habitacional, nomeadamente no que respeita à HS, promovendo o apoio directo ao arrendamento por parte de cidadãos comprovadamente carentes, nomeadamente os que se encontram no desemprego, cuja taxa atingiu no 4º semestre de 2015, na RAA, valores percentuais de 12,6%, uma diminuição de 2,9% relativamente ao trimestre homólogo e um aumento de 0,5%, relativamente ao

---

<sup>166</sup> [http://moodle.fct.unl.pt/pluginfile.php/45205/mod\\_resource/content/0/Planeamento\\_UnidadeDidactica/aula\\_10\\_Sismologia\\_tectonica.pdf](http://moodle.fct.unl.pt/pluginfile.php/45205/mod_resource/content/0/Planeamento_UnidadeDidactica/aula_10_Sismologia_tectonica.pdf)

<sup>167</sup> [http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7\\_1317403388.pdf](http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7_1317403388.pdf)

trimestre anterior. A população empregada, 105.992 trabalhadores, teve um aumento de 2,4% relativamente ao trimestre homólogo e um decréscimo de 2,2% em relação ao trimestre anterior.<sup>168</sup>

Este programa de apoio a situações de grave carência habitacional de prédios ou de frações autónomas para residência permanente, prevê que tal incentivo seja concedido sob a forma de uma subvenção mensal, subvenção essa concedida a fundo perdido, por um período de um ano renovável até quatro renovações sucessivas, assim como ao pagamento de rendas a Câmaras Municipais, caso da Ribeira Grande, zona essa a que, aos cataclismos naturais, se juntam as disfuncionais condições de vida de muitos dos seus habitantes, caso da própria Ribeira Grande e principalmente da sua freguesia de Rabo de Peixe, por via do Pagamento de Rendas de Habitações Sociais.<sup>169</sup>, <sup>170</sup>

A DRHabitação desenvolve ainda no terreno, um projecto designado de Programa Porta 65 Jovem, em tudo idêntico a Portugal e à Madeira, o qual se baseia num sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos, agora já 35, (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 35 anos) isolado, ou integrado em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais, desde que os mesmos sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro), ou do regime transitório previsto no seu título II do capítulo I; que não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; que nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fracção habitacional e finalmente que nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.<sup>171</sup>

No que respeita a promoção de candidaturas, o Governo Regional dos Açores atribui habitação em regime de subarrendamento com opção de compra, caso da atribuição de 10 habitações em São Pedro, na freguesia da Maia, concelho da Ribeira Grande, ilha de São Miguel, sendo três de tipologia T3 e sete de tipologia T4, a que acrescem mais 38 habitações em Sta. Luzia, Angra do Heroísmo, Canada do Breado, freguesia de Santa Luzia, concelho de Angra do Heroísmo, ilha Terceira, sendo 1 tipologia T1, 31 tipologia T2 e 6 tipologia T3, igualmente em regime de subarrendamento

---

<sup>168</sup> <http://estatistica.azores.gov.pt/>

<sup>169</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Pagamento+de+Rendas+de+Habitacoes+Sociais.htm> .

<sup>170</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Arrendamento.htm>

<sup>171</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Programa+Porta+65+Jovem.htm>

com opção de compra, para fins de habitação permanente dos candidatos e respetivos agregados familiares.<sup>172</sup>

Por via destes programas, o Governo da RAA, tem por objectivo a promoção de um novo modelo de acesso à habitação, assente no Arrendamento Habitacional, com opção de compra, de forma a minimizar os constrangimentos que se verificam no acesso à habitação, com recurso, por via de concurso público de um conjunto de imóveis arrendados pela RAA, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., o IHRU, destinados a habitação permanente, em regime de subarrendamento com opção de compra, preferencialmente, de famílias que apesar dos seus rendimentos, por estes serem insuficientes, não consigam reunir as condições necessárias em matéria de capacidade económica, ou manifestem dificuldades no acesso ao mercado livre de habitação.

Já no que respeita ao Pedido de Apoio para Participação na Aquisição de Habitação Própria e Permanente, o Governo, via DRH, pretende apoiar a aquisição de imóveis de habitação com condições mínimas de habitabilidade e adequadas ao agregado familiar dos adquirentes.

O Governo promove ainda a candidatura à cedência de lotes infra-estruturados, caso do Loteamento dos Milagres, Arrifes, promovendo o mesmo Governo a candidatura à cedência, sob reserva de propriedade, de 6 lotes infra-estruturados e do respectivo projeto tipo de habitação, para construção de moradias unifamiliares, de tipologia T3, no Loteamento dos Milagres, propriedade da RAA, sito à freguesia dos Arrifes, concelho de Ponta Delgada, Ilha de S. Miguel.<sup>173</sup>

O Governo apoia também a candidatura a um programa de aquisição de habitação de custos controlados, apoio esse que permite a candidatura à aquisição de um fogo nessas condições, destinado a habitação própria permanente, desde que sujeita aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto aos custos de construção por metro quadrado e aos valores máximos de venda.<sup>174</sup>

Abordámos antes a questão do arrendamento assim como o da aquisição de casa própria, mesmo que por vezes precedida de arrendamento.

---

<sup>172</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Atribuicao+de++Habitacoes+regime+de+subarrendamento+com+opcao+de+compra+Santa+Luzia++Angra+do+Herois.htm>

<sup>173</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Atribuicao+de+10+habitacoes++regime+de+subarrendamento+com+opcao+de+compra+São+Pedro+Maia.htm>

<sup>174</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico366.htm>

Analisaremos agora os programas de apoio para o apoio para o pedido de Apoio para Construção/Ampliação/Remodelação de Habitação Própria, através da comparticipação na construção, entendida aqui como a atribuição de determinado apoio financeiro para a aquisição de materiais, atribuído a pessoas singulares para a construção de raiz, em lote infra-estruturado cedido pela RAA, ou em lote de que o candidato seja o proprietário, assim como a promoção do pedido de Apoio para Recuperação de Habitação Degradada, o qual permite efetuar o pedido de apoio para recuperação de habitação com deficientes ou insuficientes condições de habitabilidade, dotando essas habitações de conforto, salubridade e segurança, sendo esta uma condição para a salvaguarda da qualidade de vida das populações.<sup>175</sup>

Ao objectivo da promoção de uma política de recuperação do património habitacional edificado, em mau estado de conservação ou degradado, alia-se uma política de preservação do património arquitectónico e urbanístico, classificado ou não, pondo como objectivo essencial ou acessório, uma política de reabilitação urbana e de conservação do tecido habitacional regional, pondo tal objectivo como um elemento e um factor de identificação e diferenciação social, económica, cultural, arquitectónica, urbanística e paisagista dos Açores, sendo este apoio concedido a obras de reabilitação, reparação e beneficiação, revestindo a forma de uma comparticipação financeira para aquisição de materiais e mão-de-obra e assumindo a forma de subsídio, concedido a fundo perdido e ou de bonificação de juros dos empréstimos concedidos.<sup>176</sup>

O Governo prevê ainda o pedido de apoio para recuperação de habitação degradada pela acção de insectos xilófagos, nomeadamente térmitas, o qual consiste num regime de apoio financeiro, a atribuir no combate à infestação por térmitas e na coordenação das ações necessárias à sua execução, assim como o apoio a situações de grave carência habitacional, o qual serviço permite efectuar o pedido de apoio para resolução de situações de grave carência habitacional, através do arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas ou construídas pela RAA ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela mesma RAA, no mercado imobiliário.<sup>177</sup>

,<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico289.htm>

<sup>176</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico290.htm>

<sup>177</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/APOIO+PARA+RECUPERAÇÃO+DE+HABIT+AÇÃO+DEGRADADA++TÉRMITAS.htm>

<sup>178</sup> <https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Apoio+situações+de+grave+carência+habitacional.html>

Para além dos apoios anteriormente referidos, os Açores, prosseguem outros projectos, dos quais ressaltamos o ProEnergia - Programa de incentivos à produção de energia a partir de fontes renováveis, o qual prevê e apoia o seu aproveitamento, fruindo das excepcionais condições de acesso a energias renováveis de que os Açores beneficiam, desde a Geotermia, passando pela Energia Eólica e Solar, a fim de garantir a eficiência energética do mix energético regional, via aproveitamento desses recursos naturais renováveis e não poluentes, destinado ao auto consumo, por parte das famílias, das empresas, das cooperativas, das associações sem fins lucrativos e das Instituições Particulares de Solidariedade Social.

Este programa apoia investimentos na exploração de recursos energéticos renováveis por via da microprodução de energia eléctrica ou geotérmica, utilizando recursos naturais, renováveis e endógenos e investimentos na utilização do recurso solar térmico e bombas de calor, com utilização das diferenças térmicas entre a superfície e o subsolo, para produção de águas quentes sanitárias.<sup>179</sup>

Em síntese, podemos dizer que a Região Autónoma dos Açores, através da acção do seu Governo, por via da Secretaria Regional da Solidariedade Social que por sua vez comete à Direcção Regional da Habitação, tem levado a cabo uma acção de intervenção no domínio da habitação, que tem conseguido por um lado, minorar as consequências adversas de uma natureza e de um ambiente geológico que, em relação ao edificado se tem revelado, secularmente como muito adversa, ao mesmo tempo que, por outro lado, aproveita em seu benefício os aspectos dessa mesma realidade adversa, no sentido da promoção de energias renováveis que possam minorar a factura energética e ao mesmo tempo promover o bem-estar das populações que beneficiam de tais programas.<sup>180</sup>

Esta Direcção Regional promove a reabilitação, reparação e beneficiação de habitações degradadas, tendo em conta o combate ao abandono do edificado e de zonas de habitação degradada por razões naturais ou económicas, o que prossegue com a cedência de lotes para construção de habitação própria e para a construção/ampliação/alteração e aquisição de habitação própria permanente, assim como promove o combate à infestação por térmitas, através da concessão de apoios financeiros à desinfestação e a obras de reparação de imóveis danificados por térmitas, levando a cabo programas, tais como o designado por Programa Famílias com Futuro, através do qual procura resolver graves carências habitacionais por via do arrendamento de prédios ou

---

<sup>179</sup> <http://www.azores.gov.pt/Gra/srtt-dre/menus/secundario/proenergia/>

<sup>180</sup> [http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7\\_1317403388.pdf](http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7_1317403388.pdf)



fracções autónomas, adquiridos ou construídos pela Região, ou mediante o subarrendamento de habitações arrendadas por esta no mercado imobiliário, tendo sempre em vista o factor de coesão inter ilhas, Sta. Maria, Graciosa, S. Jorge, Flores e Corvo, às quais atribui uma majoração de 10% do valor por m<sup>2</sup>.<sup>181</sup>

Para tal, o orçamento da DRHab tem, desde 1997 e até 2011, aplicado valores que vão desde 15.634,57 em 1997, para um valor, o menor da série em 2003 de 10.397,10 até a 2009 com um total de 26.696,65 Milhões de euros, com um percentual de 17% em intervenção em habitação degradada igual a 7. 873.003,5, 14% em parcerias com os municípios, igual a 6. 520. 775,3, para aquisição de habitação própria, 3% no valor de 1. 193.339,62, para realojamento 63% no valor de 29. 322896,53, para construção de habitação própria, 2%, igual a 1.150.487,41 e finalmente 1% para o apoio arrendamento jovem e de famílias carenciadas, no valor de 426.892,31 de euros.<sup>182</sup>

A associação com o IHRU- IP, sediado em Lisboa e dependente do poder central tem permitido a implementação de projectos, de atribuição de incentivos assim como de acessos mais facilitados a recursos técnicos e financeiros que se revelam muito benfazejos, para ambas as partes mas e finalmente para os cidadãos, jamais fechando as portas a todo o tipo de colaboração, que se estende, como vimos, pelos valores acima plasmados, igualmente aos municípios que desta forma e por estarem mais junto das populações podem ter uma imagem mais fidedigna e adequada da situação e necessidades de cada um dos munícipes e da comunidade em geral.

Os Açores defrontam-se com todos os problemas inerentes a uma RUP, no que respeita à economia, à sociedade, à ultraperifricidade, à extensão do território por uma longa faixa oceânica, com diferentes ilhas em termos de dimensão e até de forma de estar e índices de desenvolvimento. Os seus índices de desenvolvimento e de bem-estar são ainda baixos e os desafios com que a RAA se defronta são grandes, desde questões geopolíticas, caso das Lajes na Terceira, a base USA nos Açores, a sociais e de desenvolvimento humano, caso de algumas povoações de reduzido desenvolvimento humano, cultural, comportamental e socioeconómico, de que Ribeira Grande e Rabo de Peixe, já antes citadas, são exemplos mais do que gritantes e elucidativos.

Tudo isso se reflecte na habitação e nos desafios com que a RAA e os seus organismos se debatem, mas e principalmente nos desafios que as populações dos Açores

---

<sup>181</sup> Decreto Regulamentar Regional nº 10/2011/A de 13 de Abril

<sup>182</sup> [http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7\\_1317403388.pdf](http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7_1317403388.pdf)

têm pela frente e que se adivinham não apenas grandes mas e principalmente complexos, tanto mais que os Açores para além de serem uma RUP, na sua globalidade, na sua individualidade, algumas das suas ilhas são quase, que podemos dizer, uma híper RUP, não prevista nos tratados e por isso ainda mais penosa e limitadora, no que se refere a Sta. Maria, Graciosa, S. Jorge, Flores e Corvo.

### **5.3 Comunidade Autónoma de Canarias, (CAC)**

O arquipélago das Canárias é política e administrativamente uma Comunidade Autónoma Espanhola, constituída por 7 ilhas e inúmeras ilhotas e recifes, situado geograficamente no Oceano Atlântico, ao largo de Marrocos e a sul do arquipélago da Madeira, do qual distam cerca de 200 milhas marítimas, constituindo uma Região Autónoma da Espanha.

A sua área é de 7.493 km<sup>2</sup>, um pouco mais que 9 vezes maior que a Madeira e Porto Santo, que tem cerca de 801 Km<sup>2</sup> e com uma população de 2.105 milhões, valores para 2014, com duas capitais, Santa Cruz de Tenerife e Las Palmas, e o Governos e os seus departamentos e órgãos do governo, divididos por ambas as localizações.<sup>183, 184</sup>

Geográfica e geologicamente assente na Placa Africana, a que já antes fizemos referência, placa essa estabilizada tanto quanto é possível dizer e que por tal razão não sofre das áleas e vicissitudes geológicas, tanto sísmicas, quanto vulcânicas, assim como climáticas, dos Açores, muito embora a sua proximidade do Continente Africano lhe coloque, hoje em dia, desafios crescentes e potencialmente cada vez mais fortes, em termos de imigração, nomeadamente a ilegal, oriunda do sub continente africano e da sua região sub saariana.<sup>185, 186</sup>

A habitação é domínio exclusivo do designado Instituto Canario de la Vivienda, reconhecido pelo Estatuto de Autonomia de Canarias, o qual reconhecia à Comunidade Canária e mantém tal reconhecimento, da competência exclusiva em matéria de habitação, a qual é exercida pelo supra citado Instituto que viu os seus estatutos aprovados em 2008, por via do Decreto 152/2008, de 7 de julho, vindo a suceder ao anterior

---

<sup>183</sup> [www.gobiernodecanarias.org/libroazul/](http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/)

<sup>184</sup> [www.congreso.es/docu/constituciones/.../1978\\_cd.p](http://www.congreso.es/docu/constituciones/.../1978_cd.p)

<sup>185</sup> [www.ine.es/inebaseDYN/cp30321/cp\\_inicio.htm](http://www.ine.es/inebaseDYN/cp30321/cp_inicio.htm)

<sup>186</sup> Mapa de Canarias 605X267 – skyscrapercity.com

organismo que exercia tais competências e se designava por Dirección General de Vivienda.<sup>187</sup>

Este organismo, o Instituto Canario de la Vivienda tem personalidade jurídica própria, capacidade total de execução, encontra-se dotado de um património próprio e possui total autonomia funcional, que lhe advém de estar dotado de instrumentos jurídicos de natureza pública e privada, desde que no estreito cumprimento das suas competências funcionais, as quais se elencam e desdobram por 16 alíneas, que julgamos desnecessário aqui transcrever, uma vez que revestem os princípios funcionais de um órgão desta natureza, em quase tudo semelhante ao que acontece na Madeira.<sup>188, 189</sup>

Para uma mais perfeita abordagem à situação da habitação nas Canárias importa previamente aprofundar um pouco mais a situação em Espanha, país que no seu todo, beneficiou na última década do século XX de um enorme desenvolvimento do sector da habitação, desenvolvimento esse que como já vimos em capítulo anterior, terá assumido a forma de uma enorme “bolha especulativa” nomeadamente nas zonas com importância turística, caso do sul, nomeadamente Catalunha, Almeria, até à Andaluzia, não deixando de escapar a esta situação, o aqui tratado arquipélago das Canárias.

Tal situação introduziu uma excepcional pressão no acesso à habitação por parte de muitos dos cidadãos espanhóis, os quais se viram muitas vezes preteridos ou pelo menos afrontados com e por uma política de habitação, liberal e assente no mercado, alavancado por crédito bancário e uma prosperidade efectiva, mas não tão performante e muito menos estruturante, quanto se julgava capaz, dando origem para mais, a uma enorme bolha especulativa que cobriu a Espanha de casas, muitas inacabadas, outras por vender.

Para debelar ou minorar tal situação, o Estado espanhol produziu variados documentos e entre alguns, o Real Decreto 1713/2010, de 17 de dezembro, o qual teve em vista dois vectores de natureza prioritária no domínio da habitação, a promoção do arrendamento de habitação, não em detrimento, como veremos adiante da aquisição, que se revelava cada vez mais difícil face à crise económica global mas e particularmente em relação à crise específica de Espanha, baseada fundamentalmente no excesso construtivo e não transaccionado, que havia gerado e ainda hoje nos revela, espalhados pela paisagem,

---

<sup>187</sup> <http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/icv/estatutos.html>

<sup>188</sup> <http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?path=/t20/e244/edificios/p02/10/&file=00004.px&type=pcaxis&L=0#nog>  
o Censo nacional de 2011

<sup>189</sup> <http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/icv/estatutos.html>, artigo nº2

nomeadamente das grandes urbes, parques fantasma de habitações disponíveis mas não acessíveis ou desejadas por eventuais adquirentes, negócio esse alavancado pelo sector bancário que se encaminhava rapidamente para um pré colapso, que apenas veio, quem sabe, a ser evitado, pela maciça ajuda estatal e do BCE aos bancos espanhóis afundados em incumprimento e em património sem garantias reais e em rápida desvalorização, por excesso e por ausência de procura efectiva.

No que respeita ao parque habitacional da CAC podemos dizer que este se caracteriza por ser muito heterogéneo tanto no que respeita à tipologia quanto às suas dimensões médias, assim como à sua distribuição em termos geográficos pelas 7 ilhas do arquipélago, constituído, segundo os dados do ISTAC, Instituto Canário de Estatísticas, com um valor para o 2º semestre de 2015 em torno das 4.927 casas transaccionadas, o que representou um incremento de 9,6% em termos homólogos, dados esses que estão também em sintonia com aqueles que nos foram dados pelo Censo de 2011.

Este documento revela-nos que em Espanha, se assistiu a um crescimento de 14,6% da população e no que nos interessa agora de 27,55 do número de habitações disponíveis, muitas das quais novas e que se mantêm vazias, com um especial crescimento nas zonas de Baleares, Canarias, Melilla e Múrcia, sendo os valores para as Canárias respectivamente de 1.040.945 habitações em 2011, quando em 2001 eram de 851.463 e em 2007, 1.014.885, um crescimento de 189.482, numa variação percentual de 22,3%, não pretendendo nós mais fatigar o leitor com dados de natureza estatística, sendo que o número e percentagem de habitações não ocupadas nas Canárias, ser respectivamente em El Hierro de 1.096 habitações nessa situação, uma percentagem de 21,12% o caso mais grave e o menor o referente a Tenerife com 53 385 casas devolutas e um valor percentual de 15,2%.<sup>190</sup>, <sup>191</sup>

A CAC e os seus cidadãos beneficiam hoje de um designado *Plan de Vivienda de Canarias*, um documento muito bem executado, perfeito e adequado, que muito gostaríamos de ver replicado para as outras RUPs, nomeadamente para os Açores e a Madeira, o qual se revelou fonte muito importante para este capítulo e no mesmo, estão elencados não apenas os problemas mas substancialmente as soluções que o Governo Autónomo pensou poder introduzir de forma a modificar para melhor, uma situação, que mau grado o optimismo, se revelou desde sempre e ainda hoje como difícil e complexa,

---

<sup>190</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf), pág. 58

<sup>191</sup> <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>, pag.3

tanto para as forças políticas, quanto para os governos que elas sustentam mas e principalmente para os cidadãos.

Este *Plan de Vivienda 2009-2012*, mantém-se actual, aplicável e aplicado conforme podemos verificar no *site* e dispôs como orçamento um valor superior a 2.800 milhões de Euros tendo em mente três grandes objectivos que pretendem acorrer às necessidades que as famílias mais vulneráveis sentem no acesso à habitação, razão pela qual o Plano não perde de vista os grupos sociais mais vulneráveis, entre os quais privilegia as mulheres vitimas de violência de género ou doméstica, os mais idosos, os cidadãos portadores de deficiência, as famílias mono parentais assim como aquelas famílias que tem a cargo pessoas com dependência por razões de natureza económica, social ou de saúde.<sup>192</sup>

O Plano tem ainda em conta a sustentabilidade do território, vendo a CAC como um todo territorial que apresenta vulnerabilidades, entre as quais avultam a sua ultraperifricidade, o espaço útil e disponível mais exíguo, a sua fragmentação territorial espraçada por 7 ilhas, assim como a necessidade premente de o proteger em termos de ecologia e sustentabilidade, a que junta a protecção aos jovens carentes de habitação disponível e a preços abordáveis, o que se revela como dramático numa região que se tornou um paraíso para a 3ª idade, dos cidadãos dos países do norte da Europa, o que irá tentar fazer, disponibilizando recursos financeiros através de ajudas, as maiores em Espanha para este tipo de intervenção social, sabendo nós que face à crise e ao enorme desemprego jovem e não só, no país, a situação é ainda mais crítica, um desemprego que atinge valores máximos nas Canárias em Telde - Las Palmas - Canarias 30,80%, com um total de desempregados de 14.567, para uma população activa de 102.078 e valores mínimos para o mesmo arquipélago, que podemos encontrar em San Bartolomé de Tirajana - Las Palmas – Canarias, 19,92% com um total de desempregados de 5.204 para uma população activa de 54.932 cidadãos.<sup>193</sup>, <sup>194</sup>

Ainda no que respeita à habitação na CAC e seguindo tal plano, foram tomadas decisões desde 2008 e mantém-se planos e programas de intervenção na habitação social e comum, através de subsidiação ao pagamento de rendas em relação às famílias mais fragilizadas economicamente, tanto em relação aos alugueres, como em relação a implementação de tarifas sociais subsidiadas de água, saneamento e energia, para cujo

---

<sup>192</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf)

<sup>193</sup> <http://www.datosmacro.com/paro/espana/municipios/canarias>

<sup>194</sup> <http://www.datosmacro.com/paises/comparar/portugal/espana>

plano a Comunidade Autónoma reservou verbas em torno dos 4 milhões de euros, tendo desta forma apoiado cerca de 9.000 famílias com graves problemas, devido a auferirem rendimentos anuais inferiores a 10.000 euros.

Destinaram-se igualmente verbas em torno dos 3 milhões de euros para a construção de habitação nova de iniciativa pública destinada a arrendamento com um crescimento desde 2007 em torno dos 46%, a que juntou o contributo da empresa pública VISOCAN, para a promoção de construção de cerca de 1.000 casas destinadas a arrendamento especial, tendo também em vista a manutenção da construção no arquipélago que com a crise havia ficado gravemente comprometida, actividade essa fortemente agregadora e de importância capital, tanto a montante quanto a jusante, não apenas por ser de mão-de-obra intensiva, mas igualmente porque, no que toca à habitação mexe com uma necessidade essencial do cidadão, o alojamento.<sup>195</sup>

Na conclusão deste documento oficial que lemos na íntegra e nomeadamente a partir da sua página 178, podemos encontrar uma notável análise qualitativa e quantitativa da situação de habitação na CAC, documento esse onde é considerado pelo Governo que a crise económica originada da crise global de 2008, que se iniciou nos Estado Unidos se mantém ainda forte e com influência marcante na economia da EU, dos seus países constituintes, nomeadamente do Sul e por acréscimo compreensível nas economias das regiões insulares, no nosso caso específico nas RUPs.

Esta situação e a sua constatação oficial, tem levado os Governos da CAC, a reforçar o investimento público o que não se tem revelado suficiente para debelar uma crise que se arrasta há muito mais tempo do que seria previsível, com consequências dramáticas ao nível do emprego e das actividades produtivas, seja qual for o sector.<sup>196</sup>

A isto, segundo o documento, se juntam factores agravantes da crise, nomeadamente numa região insular, com centripetação das populações para os maiores centros urbanos e em consequência disso, na CAC para as duas principais ilhas, Grã Canária e Tenerife, com uma crescente desertificação das ilhas do sector mais ocidental, La Palma, El Hierro e La Gomera, a que acresce ainda o envelhecimento geral da população, acrescido e agravado por um cada vez menor índice de fertilidade, muito embora as Canárias, no seu todo, tenham escapado a tal situação na última década do século XX, década essa que viu a população global do arquipélago crescer cerca de 30%, embora de forma desigual e assimétrica e muito aditivada pelos idosos reformados de

---

<sup>195</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf)

<sup>196</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/poblacion](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/poblacion)

muitos outros países da EU, sem capacidade reprodutiva mas fortemente consumidores de recursos médicos e assistenciais acrescidos.

Tal se deve, não apenas como resultado da imigração, muita dela oriunda da região subsaariana, a que acresce a imigração de luxo dos países ricos da EU, que por razões de qualidade de vida, segurança, regime fiscal favorável, enorme surto no turismo se fixaram fundamentalmente nas ilhas do sector oriental e muito principalmente, nas ilhas das cidades capitais, Grã-Canária e Tenerife e fundamentalmente nas encostas sul de ambas as ilhas, zonas onde o turismo é muito mais forte e muita mais gerador de actividade, emprego e riqueza, mas e naturalmente em detrimento das outras ilhas e mesmo dentro das ilhas capitais, uma profunda assimetria social, económica e demográfica entre as encostas norte e sul, o que, tal como para os Açores e também para a Madeira, com o Porto Santo geram RUPs dentro de RUPs, as quais não estão previstas nos Tratados e por tal razão não são beneficiárias de subsídios acrescidos, por parte da mesma UE.<sup>197</sup>

Convém também fazer notar que muita da habitação da CAC tem deficiências de conservação ou manutenção, por razões de índole diversa que vão desde a serem habitação terciária, de estrangeiros não residentes permanentes ou no extremo limite de serem habitações sitas nas ilhas mais desertificadas e que foram ou estão abandonadas ou em via de abandono, ou ainda com um índice de utilização muito reduzido ou nulo, e que por tais razões carecem de forte investimento em obras de conservação ou manutenção ou pura e simplesmente de mera reconstrução parcial ou total, o que relacionado com o facto de o juro do mútuo hipotecário ser mais gravoso nas Canárias CAC, mas não os impostos em geral, nomeadamente o IVA, muito mais favorável que nas RUPs portuguesas, em relação ao continente, torna ainda mais difícil tais intervenções, quando não mesmo impossível, muito embora a duração média do empréstimo seja menor em tempo e o crédito seja, por razões fiscais mais favorável, o que é contrariado pelo agravamento dos custos de materiais, mão-de-obra e equipamentos devido à sua ultraperificidade, mais agravada ainda nas ilhas que caminham para a redução, quando não desertificação em termos de habitantes, muito embora a população continue a crescer, para a globalidade da CAC, embora menos cerca de 285 nascimentos no ano transacto e isto porque, quer o número de nascimentos, quer o índice de fertilidade por mulher tenham diminuído muito acentuadamente.<sup>198</sup>

---

<sup>197</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf)

<sup>198</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/poblacion](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/poblacion)

A nova população é jovem, muita dela imigrada e procura um tipo de serviços diverso, mais cosmopolita e moderno que a anterior, envelhecida e em nítida redução e tal determina que haja crescente necessidade de bens e serviços, nomeadamente habitação a eles adequada, tanto mais que se assiste a uma enorme densificação da população, em áreas cada vez mais reduzidas e capazes para a habitação, tanto por razões de infra estruturação do território, como pela assimetria já antes abordada como e também porque uma parte não despendiêda do território insular da CAC constitui reserva natural, ou então não possui, pela sua inacessibilidade ou forte pendor montanhoso, próprio de ilhas vulcânicas, condições para a construção, tudo factores que potenciam, quando não agravam a densidade populacional em pequenas parcelas do território, que devem e tem que estar perto dos empregos, das capitais e dos grandes centros turísticos e tudo isto segundo o mesmo *Plan*, se revelam desafios muito difíceis de enfrentar, que exigem novas respostas, que por sua vez geram novos e potencialmente mais desafiantes desafios, que geram novas respostas que...<sup>199</sup>

## **5.4 RUPS francesas**

Temos vindo a abordar as diversas RUPs, de uma forma necessariamente resumida e circunscrita, uma vez que muito embora contida no título da nossa tese, o nosso enfoque essencial é a situação na RAM, mas que resultaria incompleta se não tivéssemos feito primeiro uma ronda pelas RUPs portuguesas e espanhola, ronda essa que iremos terminar agora, com uma visita às 5 RUPs francesas.

### **5.4.1 Guadeloupe**

A Ilha de Guadeloupe é um DOM, tal como muitas outras parcelas da Republica Francesa, desde 19 de março de 1946 e é uma região mono departamental que geograficamente assume a forma de um arquipélago com 1.702 km<sup>2</sup>, quase mais 1000Kms2 que a Madeira, no seu todo e é constituído por cinco grupos de ilhas: Guadeloupe continental, com 1.438 km<sup>2</sup>, composto por Basse-Terre a Oeste, com 848 km<sup>2</sup>) e a Grande-Terre a este, com 590 km<sup>2</sup>), separados uma da outra por canal estreito, a Rivière Salée. A esta ilha principal juntam-se as ilhas vizinhas, o arquipélago das Saintes, com 14 km<sup>2</sup>, La Désirade, com 22 km<sup>2</sup> e finalmente Marie-Galante com 158 km<sup>2</sup>.<sup>200</sup>

---

<sup>199</sup> [http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf)

<sup>200</sup> [www.insee.fr](http://www.insee.fr) > Accueil > Définitions... > Définitions de DOM



A primeira ilha, Guadalupe está dividida administrativamente em dois distritos, Basse- Terre e Pointe-à-Pitre, por sua vez subdivididos em 40 cantões e 32 comunas, na totalidade, 17 cantões e 18 comunas para a primeira e 23 cantões e 14 comunas para segunda. Como a todos os DOMs, é-lhes aplicável toda a legislação francesa, muito embora beneficiem de textos de adaptação “nécessités par leur situation particulière” (Art.º 73 da Constituição Francesa), assim como de “mesures spécifiques” que adaptam o direito comunitário à legislação localmente aplicada tendo em vista e atenção as características e especificidades destes territórios.

O DOM Guadalupe tem um “Conseil Régional” e um “Conseil Général”, sendo representado a nível do Governo Central por 3 senadores, 4 deputados, e 2 representantes no Conselho Económico e Social, em Paris.<sup>201</sup>

Em termos demográficos a DOM Guadalupe tem uma população legal e registada de 405.739 habitantes, valores de 01janeiro de 2010, tendo as principais cidades, Les Abymes,

60.147 habitantes, Pointe-à-Pitre, 17.577 habitantes e a capital, Basse-Terre, 12.748 habitantes.<sup>202</sup>

Em termos de habitação, podemos dizer que este DOM, Guadalupe tem vindo a mudar das antigas habitações de estilo crioulo, mono familiares e construídas com materiais oriundos da ilha, para modernos blocos de apartamentos, em semi altura, dispostos em zonas que foram tornadas salubres, por importantes medidas de saneamento, tanto em termos de saneamento básico, quanto e principalmente em secagem de pântanos e mangais que tornavam a terra insalubre e sujeita a doenças, o que muito prejudicava a ilha em termos de vida e principalmente, da sua actual e principal industria, o turismo.<sup>203</sup>  
,<sup>204</sup> ,<sup>205</sup>

Guadalupe defronta três grandes desafios no que concerne ao sector da habitação que são por ordem de importância ou de prioridade a necessidade premente de nova habitação, face ao crescimento dos seus habitantes, nomeadamente e como acontece com muitas das RUPs uma forte contribuição de residentes nacionais e estrangeiros vindos do exterior, a maior parte deles da França metropolitana mas e também de outros países da

---

<sup>201</sup> <http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-guadeloupe.html>

<sup>202</sup> <http://www.caf.fr/etudes-et-statistiques/donnees-statistiques>

<sup>203</sup> [https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/971/Documents/INSEE%20&%20CAF971/2006\\_logement%20e n%20gpe.pdf](https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/971/Documents/INSEE%20&%20CAF971/2006_logement%20e n%20gpe.pdf)

<sup>204</sup> <http://www.regionguadeloupe.fr/des-actions-des-priorites/pour-nos-habitants/habitat/>

<sup>205</sup> [www.welt-atlas.de](http://www.welt-atlas.de)-864 × 681-

EU, embora em menor escala, a que se junta o crescimento natural da população aditivado por um sector do turismo muito bem-sucedido, muito embora este esteja sujeito à época dos furacões, que reduz o tempo útil de utilização dos “resorts” e hotéis assim como de 3ª residência a que se juntam as várias marinas para o turismo marítimo em embarcações à vela e a motor, a que acrescem desta vez a deduzir, algumas fragilidades e amadurecimento, em termos de frequência como destino turístico.<sup>206</sup>

De acordo com o INSEE, o organismo francês de estatísticas, a população de Guadalupe irá aumentar cerca de 18.000 famílias até 2020, agravado pelo facto de que seguindo o que hoje se está a tornar comum, em 2040 o número de pessoas que viverão sós em família mono pessoal, ultrapassará o número das famílias tradicionais, estimando este organismo público de estatística que serão necessárias pelo menos mais 2.500 habitações até ao ano de 2040, situação que ainda mais se agrava pelo facto de que muitas das famílias de Guadalupe vivem em regime de sobre habitação havendo para obstar a tal “deficit” que proceder a novos trabalhos de saneamento básico e sanitário, de encontrar terrenos disponíveis e infra estruturados que permitam, quer o arrendamento, quer a posse plena da habitação, situação essa muito arraigada em sociedades deste tipo, antigas colónias ultramarinas, muito embora e desde 2012 o ritmo de construção tenha abrandado bastante.<sup>207, 208</sup>

Um segundo desafio, esse bem premente e quase totalmente destinado à população local, é o da habitação social, destinada ao arrendamento, uma vez que muitos dos mangais e suas zonas adjacentes foram aterrados e disso resultou a necessidade de deslocar as populações beneficiadas em termos de salubridade mas que ficaram prejudicadas por se verem sem habitação e sem o terreno que possuíam, o que representou um encargo duplo para as autoridades locais que trabalham socialmente neste sector, muito embora o parque locativo deste tipo se tenha desenvolvido fortemente nos últimos anos, através dos fortes incentivos propiciados pela Colectividade Regional e pelo *Conseil Général*, incentivos esses virados fundamentalmente para o disponibilizar de empréstimos de natureza social, quer dizer, fortemente alavancados pelo Estado, em benefício do arrendatário ou do adquirente, destinados à construção de habitação moderna e acessível.

O terceiro desafio é o de disponibilizar para a construção e para as infraestruturas, assim como para o saneamento básico, novas localizações e novas habitações ao dispor

---

<sup>206</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=26&ref\\_id=23036](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=26&ref_id=23036)

<sup>207</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=17&reg\\_id=26](http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=17&reg_id=26)

<sup>208</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=26&ref\\_id=23036](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=26&ref_id=23036)

dos cidadãos ilhéus, com custos de contexto esses acrescidos e quase inexistentes nas restantes RUPs, afectadas elas por outras contingências, porventura mais condicionantes e limitativas, tais como a sismicidade dos Açores, exiguidade de terrenos disponíveis e adequados na Madeira, ou a pressão de novos residentes e de estrangeiros, muitos deles imigrantes oriundos de África ou e ainda as assimetrias insulares, nas Canárias.<sup>209</sup>

No que respeita especificamente à habitação social em Guadeloupe podemos encontrar toda a legislação, regulamentação, dados de natureza estatística, formulários e tudo o que se revela necessário, caso das bem conhecidas FAQs, por parte seja de um estudioso seja de um interessado em habitar em Guadeloupe, quer no sector privado, quer no sector público, no *site* específico deste DOM.<sup>210</sup>

#### 5.4.2 Guyane

Em termos geográficos, a Guiana é um território continental, que se situa a Nordeste da América do Sul, entre o Suriname e o Brasil, com um clima equatorial quente e muito pluvioso. A sua superfície é de 86.504 km<sup>2</sup> e tem por limites geográficos e políticos a norte, uma costa de planície, constituída por mangais e por terrenos sedimentares recentes e em crescimento, enquanto a este está limitada pelo rio Oyapock, que faz a fronteira entre este Dom e RUP e o Brasil, a oeste pelo rio Maroni, que separa a Guyane do Surinam e, finalmente, a sul faz fronteira com o Brasil, partilhando a fronteira marítima, feita pelo rio Amazonas, com a principal cidade em Oiapoque.<sup>211</sup>

O território tem 300 km de costa, 520 Km de fronteira com o Suriname, e 700 Km com o Brasil, tendo por capital, Cayenne, a 7.072 km de Paris, tendo como principais centros populacionais, Cayenne, com 58.004 habitantes, Saint-Laurent-du-Maroni, com 33.707 habitantes, Matoury, com 24.583 habitantes e finalmente Kourou, com 23.813 habitantes, centro da indústria espacial da Europa, a European Space Agency, ESA.

A Guyana apresenta em termos orográficos um relevo caracterizado por um planície lacustre com cerca de 20km em média, as "terres basses", que constituem cerca de 6 % da sua superfície total, constituída na sua maior parte por depósitos quaternários marinhos e por tal possuidores de forte potencial petrolífero, a que se juntam as

---

<sup>209</sup> <http://www.regionguadeloupe.fr/des-actions-des-priorites/pour-nos-habitants/habitat/>

<sup>210</sup> <http://www.adil971.org/louer-un-logement-en-guadeloupe/introduction/>

<sup>211</sup> [www.oultre-mer.gouv.fr](http://www.oultre-mer.gouv.fr) > ... > Guyane

designadas de “terres hautes” sob a forma de uma sucessão de pequenas colinas com uma altitude média que raramente ultrapassam as escassas dezenas de metros as quais vão crescendo para assumir a forma de uma cadeia montanhosa designada de “cadeia setentrional, com um relevo orologicamente de tipo “apalachiano” com uma altitude máxima de cerca de 350 metros, a que se segue um maciço central com uma altitude máxima de 800 metros e finalmente um planalto meridional com cerca de 150 metros de altitude média.

Em termos demográficos e da sua influência em termos de habitação, podemos dizer que esta DOM e RUP francesa apresenta e representará um enorme desafio em termos demográficos, cerca do ano de 2040, uma vez que se apresenta como a região mais jovem em termos de idade média da sua população de todo o território francês, onde cerca de 44,4% da sua população tinha, em 2010, menos de 20 anos, e se perspectiva um universo populacional de cerca de 424 000 habitantes no ano de 2030, assistindo-se a um crescimento demográfico que tem sido acelerado por uma forte natalidade, de tal forma que, ao contrário dos restantes DOM, a pirâmide etária está totalmente certa, motivado por uma forte maternidade precoce, com cerca de 25% das mães parturientes com menos de 20 anos, dando origem a rupturas de casamentos e de uniões, muito acentuadas em número e em idade, a que se somam fronteiras muito grande e porosas, de tal maneira que em 2009, os dados do recenseamento revelavam que a percentagem de estrangeiros na população era, neste DOM de 36,5%, contra 5,9% no território metropolitano.<sup>212, 213</sup>

Por todas estas razões, a população da Guyana cresceu desde os anos 60, cerca de 7 vezes, passando de 33.000 habitantes para cerca de 239.000 hoje, e este crescimento nem sempre foi acompanhado pelo crescimento das habitações disponíveis e por isso e compreensivelmente, segundo os dados oficiais, cerca de um terço da população vive em sobre habitação, o que se não deve apenas a falta de domicílios mas e também à natureza social dos habitantes, dos quais, muitos deles, cerca de 50% da população são crioulos e índios, cuja organização social passa muito pelo alojamento multigeracional e de índole familiar horizontal, revelando os números que apenas cerca de 12% são metropolitanos, originários da França europeia, enquanto cerca de 40% da população é constituída por

---

<sup>212</sup> [http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&ved=0ahUKEWjLjsL6hJbLAhUGbxQKHRIYC\\_w4ChAWCCIwAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.guyane.pref.gouv.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1588%2F9570%2Ffile%2FNote-Strat%25C3%25A9gique-CPER-2014-2020-GUYANE\\_V2-1.pdf&usq=AFQjCNHpVDFsM86u62rHx11\\_LJJRUANIbQ&sig2=nn-VC3vTTBhxrYWhi-Jn4Q&bvm=bv.115339255,d.ZWU](http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&ved=0ahUKEWjLjsL6hJbLAhUGbxQKHRIYC_w4ChAWCCIwAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.guyane.pref.gouv.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1588%2F9570%2Ffile%2FNote-Strat%25C3%25A9gique-CPER-2014-2020-GUYANE_V2-1.pdf&usq=AFQjCNHpVDFsM86u62rHx11_LJJRUANIbQ&sig2=nn-VC3vTTBhxrYWhi-Jn4Q&bvm=bv.115339255,d.ZWU)

<sup>213</sup> [www.guyane-francaise.info-524](http://www.guyane-francaise.info-524) × 650-

Chineses, Libaneses, Brasileiros, Haitianos e Surinamianos, dando origem, se acrescentarmos os efeitos do desemprego e do subemprego, a que o valor da sobreocupação das habitações tenha valores superiores ao dobro em relação à metrópole.<sup>214</sup>

O parque habitacional disponível é constituído por habitações que são, muitas delas, nomeadamente as mais antigas, de má qualidade e desprovidas de infraestruturas básicas tais como água corrente, saneamento e boa qualidade das instalações eléctricas, o que faz com que cerca de 16% do parque habitacional careça de profundas intervenções, de tal maneira que 40% dos seus habitantes quer receber ou aceder a uma nova habitação e 20% estão descontentes com a habitação que tem, sendo que o esforço financeiro das famílias deste DOM vai sobretudo para a rubrica da habitação, a que se segue a dedicada aos transportes, esforço esse ainda maior, por parte das famílias monoparentais, com valores em torno dos 28%, o que leva a que, sem o apoio público, através de subsídio estatal este esforço do orçamento familiar para a habitação atingiria cerca dos 52%, do total dos rendimentos auferidos, para a habitação no sector privado e de cerca de 36% no sector público.<sup>215</sup>

No que respeita à habitação social na Guiana, podemos dizer que a generalidade do parque é recente e de boa qualidade, situando-se na sua generalidade próximo dos locais de trabalho, persistindo a administração com um esforço muito grande na construção, muito embora a generalidade dos ocupantes dos bairros sociais não consigam abandonar este tipo de domicílio por incapacidade financeira de aceder ao sector privado, assim como pelo facto de que embora a construção se mantenha, com valor apreciável, não é suficiente para acudir às necessidades crescentes, muito embora tenham sido postas no mercado social entre 2009 e 2012 cerca de 3.200 habitações sociais a que se juntaram à volta de 6.350 no sector privado, com recurso a apoios sociais e fiscais, tanto para promotores como para inquilinos.

Mesmo assim é reconhecido, tantos pelas entidades privadas, quanto pelas públicas que este ritmo, que representa já o dobro do ritmo anterior, no início do século XXI, com cerca de 3.100, quase tenha dobrado e se preveja a necessidade de acelerar para mais do dobro, cerca de 4.400 habitações por ano e no ano de 2040 para cerca de 5.200, apenas para suprir as necessidades crescentes, com especial ênfase na Zona Económica

---

<sup>214</sup> <http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-guyane.html>

<sup>215</sup> Idem, ibidem

de Cayenne, com cerca de 2.300 e na Zona Espacial de Kourou, mais de 1.500, sendo 30% desse esforço apenas e só para suprir “*deficits*” acumulados.<sup>216</sup>

A regulamentação da habitação social na Guyana, à semelhança de Guadeloupe, Martinique, Mayotte e Réunion é idêntica à praticada na metrópole, obedecendo aos mesmos critérios de acesso, distribuição e fruição, salvaguardadas as necessárias adaptações ao mercado e ao regime legal aplicável e aplicado nestes DOMs, podendo nós encontrar toda a documentação, legislação, regulamentação, formulários e FAQs no site respectivo.<sup>217</sup>

### 5.4.3 Martinique

A Martinica é um dos 5 DOMs franceses, criado, tal como todos os outros, pela lei de 18 de março de 1946, acrescida pela lei de 2 de março de 1982, que a elegeu como colectividade territorial de pleno direito e que, por tal, se tornou uma das 26 regiões francesas.

Esta DOM é constituída por 4 circunscrições, Fort-de-France, Trinité, Le Marin e Saint- Pierre, subdivididas, por sua vez em 45 cantões e 34 comunas. Tal como para Guadeloupe e Guyana, todo o direito nacional francês lhes é aplicado e aplicável, muito embora eventualmente sujeito a medidas de adaptação legislativa, por razões eventuais devidas às e tendo em conta “*nécessités par leur situation particulière*”, conforme o Art.º 73 da Constituição.

Tal como os outros DOMs, a Martinica tem um “Conseil Régional” e um “Conseil Général”. Tem, a nível nacional uma representação de 4 deputados, 2 senadores e 1 conselheiro económico e social.<sup>218, 219</sup>

A Martinica fica situada geograficamente no arquipélago das pequenas Antilhas e tem uma superfície de 1.128 km<sup>2</sup> e constitui um dos mais pequenos departamentos franceses, em termos comparativos, 300km<sup>2</sup> maior que a área da Madeira e revela-se densamente arborizada, com a excepção relativa da “Montagne Pelée”, a montanha careca, apresentando em termos orográficos um maciço montanhoso a norte, onde avultam os picos do Carbet, com 1207m e a já acima citada “Montagne Pelée”, com 1397m, sendo esta última, um vulcão que se mantém activo, de tal forma que é um dos

---

<sup>216</sup> [http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/guyane/themes/etudes\\_detaillees/logement2014/logement\\_guyane.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/guyane/themes/etudes_detaillees/logement2014/logement_guyane.pdf)

<sup>217</sup> <http://www.adil971.org/profil/vous-etes-locataire/se-loger/en-hlm/demande-de-logement-social/>

<sup>218</sup> <http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-martinique.html>

<sup>219</sup> [www.worldatlas.com](http://www.worldatlas.com)

vulcões mais vigiados em termos vulcânicos de todo o mundo. O restante relevo é de média altitude, podendo os seus picos localmente designados de “mornes” tingir até 505m, caso da montanha do Vauclin. Existe apenas um pequeno planalto, o do Lamentin, onde encontramos o aeroporto.

Segundo o último censo, feito a 1 de janeiro de 2010, a população deste DOM tem cerca de 402.000 habitantes e não apresenta um grande crescimento, uma vez que em 2007 eram cerca de 397.130, 380.863 em 1999, 359.600 em 1990, e 328 600 em 1982, mas apresentando, isso sim uma muito elevada densidade populacional, de 356 habitantes /km<sup>2</sup>, em oposição a 112 na metrópole.<sup>220</sup>

Os seus principais aglomerados populacionais são Port-de-France, a sua capital administrativa e económica, com cerca de 89.794 habitantes, Le Lamentin com cerca de 39.442, Le Robert, em torno dos 24.068 e finalmente Schoelcher com 21.510 habitantes, cidades essas que são simultaneamente os seus principais centros de actividade económica e social, uma vez que representam as capitais comunais de Trinité, do Marin e do François, centros esses que tal como as zonas rurais alojam uma população jovem e muito activa, com 28,3 % da população com menos de 20 anos, 52,5 % de entre os 20 e os 59 e 19,1 % com mais de 60 anos, população essa com uma esperança de vida elevada, em termos comparativos caribenhos e até com a Europa e a metrópole, o que é notável, uma vez que este indicador da esperança de vida revela, entre outros, uma elevada qualidade de vida, de riqueza e de bem-estar social.<sup>221</sup>

No que respeita à habitação, o parque de habitação social era de 28.676 habitações a 1 de janeiro de 2013, cerca de 22% do total das habitações sociais existentes na totalidade dos DOMs, o que mostra a posição privilegiada da Martinica em relação aos demais DOMs, tendo como principal sociedade fornecedora de habitação social, a “Société Anonyme d’HLM OZANAM”, cujo nome é já todo em si um programa e reflecte a sua missão, uma vez que tem origem em S. Fréderico OZANAM, nascido em 1813 e falecido em 1853, o fundador das sociedades vicentinas, de espírito e prática caritativa, com vertente católica.

Esta sociedade, como tal, existe desde 1954 e foi a herdeira da “Société Civile Anonyme de logements et repas à bon marche” criada em 1920. Tem hoje em dia como principal objectivo a construção, a reabilitação, o arrendamento, a gestão, a manutenção e

---

<sup>220</sup> <https://www.caf.fr/etudes-et-statistiques/donnees-statistiques>

<sup>221</sup> <https://www.caf.fr/etudes-et-statistiques/donnees-statistiques>

a venda de habitação, com uma oferta de habitação adequada às expectativas e dos cidadãos do DOM, nomeadamente aos de rendimentos mais reduzidos.<sup>222</sup>

À OZANAM, juntam-se a S.I.MAR e a SM HLMa. A S.I.MAR foi criada em 1955, na qualidade de empresa pública local com actuação de relevo na habitação que tem em carteira mais de 9.900 habitações de carácter social, que se espalham pelas 26 comunas, com um capital social repartido entre as diversas comunas e o Estado central, no sentido e objectivo de propiciar habitação social de qualidade, mas e também de reabilitar o parque habitacional da ilha, muito do qual se encontra envelhecido e a necessitar de intervenção, assim como o de fornecer habitação a preços controlados a cerca de 8.000 famílias de baixos rendimentos, que aguardam por uma habitação decente e acessível, ao mesmo tempo que junta preocupações de uma sociedade mais evoluída ao criar blocos de habitação social destinados a + de 55 anos, que como antes vimos, este DOM tem cada vez mais, com um primeiro empreendimento com 109 residências apoiadas, tanto mais que a actividade económica da ilha desde 2009 tem vindo a perder dinamismo, dando origem a um desemprego crescente e desestabilizador, servido quer a OZANAM quer a S.I. MAR, mas principalmente esta, como geradoras de emprego e de riqueza no sector da construção, um dos mais afectados pela crise, o que se tem feito com a construção de mais de 1.600 habitações, num valor superior a 150 milhões de euros, a que se somarão mais 2.600 novas habitações, destinadas a colmatar uma falta crescente de habitação, pelo lado da oferta.<sup>223</sup>

De acordo com o Recenseamento da População levado a cabo em 2010, a Martinica tinha 160.910 habitações principais, dos quais 104.295 eram habitações individuais, ou seja 64,3% e 55.675 apartamentos, sendo que 55% da totalidade do parque é ocupado pelos seus proprietários, 38 %, o que corresponde a 61.133 são arrendadas, e 7 % estão ocupadas a título não oneroso, num parque que, em cerca de metade foi construído entre 1990 e 2010, quase 6.000 entre 1980 e 1990 e cerca de 5.000 antes de 1980, sendo que os T4 avultam na oferta global com cerca de 35% do total, e 6,51% para os T1 e T2, podendo acrescentar que os valores do arrendamento médio por m<sup>2</sup>, em 1 de janeiro de 2013 eram de 4,89€, fora os suplementos, para as habitações construídas antes de 1990 e entre 5 e 6€ para as habitações postas no mercado em data posterior.

---

<sup>222</sup> [http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres\\_et\\_statistiques\\_RPLS\\_2013\\_cle5ecc5b.pdf](http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres_et_statistiques_RPLS_2013_cle5ecc5b.pdf)

<sup>223</sup> <http://www.habitat972.fr/index.php?rub=1&ssRub=4>



A situação da habitação, nomeadamente a social, na Martinica é estável e favorável. Este DOM tem índices de crescimento razoáveis e uma população estável tanto mais que apresenta alguma homogeneidade e uma atractividade turística em crescimento e consolidação. No que se refere ainda à habitação, a Martinica, embora tenha desafios pela frente tem sabido defrontá-los tanto mais que uma parte substancial do seu parque é recente e de boa qualidade, conseguindo mesmo começar a cobrir as necessidades específicas de alguns grupos sociais, caso da 3ª idade, o que, se por um lado representa atomização social, por outro significa modernidade e desenvolvimento económico e social, uma vez que estes extractos mantem capacidade económica e potencial de sensibilização para as suas especificidades, sendo que muitos deles são cidadãos metropolitanos com elevado rendimento *per capita*.<sup>224</sup>

#### 5.4.4 Mayotte

Mayotte localiza-se no hemisfério sul, na zona intertropical, na entrada do Canal de Moçambique, a meio caminho da Madagáscar e África, a cerca de 1500 km da ilha da Reunião, um outro DOM e RUP francês. Mayotte tem origem vulcânica e geograficamente pertence, por sua vez ao arquipélago das Comores, da qual é parte oriental.

A RUP Mayotte é constituída por duas ilhas principais, com uma superfície conjunta de 374 km<sup>2</sup>, separadas entre si por um braço de mar com cerca de 2Km, a que se somam para cima de 30 ilhas num cordão coraliano espraçados ao longo de uma superfície de mais de 1 500 km<sup>2</sup>), protegidas por uma barreira de corais com mais de 160 Km, aqui e ali abertas, via passes, para o Oceano Índico.

A ilha principal de Mayotte é a Grande Terre, com cerca de 362Km<sup>2</sup> e apresenta ainda vestígios do vulcanismo inicial, sendo a costa muito recortada e coberta de mangais.<sup>225</sup>

Uma outra ilha, a Petite Terre, com cerca de 11Km<sup>2</sup>, está ligada a uma outra por via de uma passagem, designada de “Boulevard des Crabes”, estando o aeroporto de Mayotte, localizado numa outra ilha igualmente pequena, Pamandzi. A capital administrativa situa-se em Dazoudzi mas o grosso da actividade económica tem lugar em

---

<sup>224</sup> [http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres\\_et\\_statistiques\\_RPLS\\_2013\\_cle5ecc5b.pdf](http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres_et_statistiques_RPLS_2013_cle5ecc5b.pdf)

<sup>225</sup> [www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html](http://www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html)

Mamoudzou, na “Grande-Terre”. A “Petite- Terre” et Mamoudzou são as zonas mais urbanizadas e com maior população.

O Arquipélago tem um regime climático semi tropical de caracter monçónico, com duas estações, uma quente, muito chuvosa e protegida de ciclones, que vai de novembro a abril e um outra seca, que vai de maio a outubro, com muito menos chuvas, com uma temperatura amena, refrescada pelos alíseos que sopram com regularidade.<sup>226</sup>

Em relação à população, Mayotte caracteriza-se por uma mestiçagem resultante do cruzamento entre populações bantus, originários de África e diversas, posteriores e sucessivas vagas de imigração, principalmente de origem malgaxe, tendo uma importante e rica comunidade hindu, que constitui a principal minoria étnica neste DOM, que viu a sua população crescer mais de 5 vezes em cerca de 35 anos, tendo atingido um valor no ano de 2012, em torno dos 212.600 habitantes, com uma elevadíssima densidade populacional que ultrapassa os 515 habitantes por km<sup>2</sup>, contra os já atrás citados 112 para a metrópole e para o mesmo ano, dos quais cerca de 53.000 vivem na capital, a acima citada Mamoudzou, população essa caracterizada por cerca de 50% da população ter menos de 20 anos.<sup>227</sup>, <sup>228</sup>

Quase todos os casais têm filhos e formam-se muito cedo em termos etários, frequentemente as mulheres casam ou juntam-se em torno dos 14 a 16 anos, os homens muito mais velhos, 14 a 16 anos em média, cerca de 15% dos casais tem esta característica, numa população que é, de longe a mais jovem de toda a França, muito embora a fecundidade média tenha começado a decrescer a partir do final do século XX, decréscimo esse que tem sido fortemente compensado pela imigração clandestina principalmente dos arquipélagos vizinhos, nomeadamente das Comores, em virtude da vantagem social, económica e também política de viver num DOM francês, fortemente apoiado em termos sociais e económicos, pelo Estado central.<sup>229</sup>, <sup>230</sup>

Importa sublinhar, para melhor compreendermos o atrás dito que a sociedade de Mayotte é na sua maior parte muçulmana, designada como pré-shiraziana, a que se juntou uma nova fonte, a muçulmana, tradicional, muito baseada nos laços familiares, fixada às aldeias de origem e às determinações e preceitos religiosos muito rigorosos e

---

<sup>226</sup> [www.tourisme.gouv.km-](http://www.tourisme.gouv.km-)

<sup>227</sup> <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/default.asp?page=collections-regionales/mayotte/publications.htm>

<sup>228</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/donnees-locales.asp?ref\\_id=evo2012&typegeo=REG&search=06](http://www.insee.fr/fr/themes/donnees-locales.asp?ref_id=evo2012&typegeo=REG&search=06)

<sup>229</sup> [www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html](http://www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html)

<sup>230</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg\\_id=99&ref\\_id=TCRD\\_053](http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=99&ref_id=TCRD_053)

determinantes, ao qual se veio juntar, a partir dos anos 1975 a 1980, um modelo importado da metrópole mais individualista e liberto, o que não deixou de influenciar comportamentos e relações, nem sempre de maneira harmoniosa.<sup>231</sup>

No que respeita à habitação em Mayotte, verifica-se muita informalidade na construção, eufemismo para a construção sem licença e utilizando materiais e equipamentos muito diversos dos utilizados na Europa, reduzindo os custos mas e ao mesmo tempo o seu grau de conforto pelo menos conforme o entendemos como tal, muito embora a informalidade se tenha vindo progressivamente a reduzir, uma vez que já em 2008 foram solicitadas 492 licenças de construção, de um total de 759 licenças solicitadas, para todas as localizações, com excepção da capital, Mamoudzou, que beneficia de um licenciamento especial, para tal contribuindo a exigência das entidades financiadoras, de proceder ao licenciamento para poder beneficiar de ajuda do Estado e da comuna de Mayotte, enquanto os valores para a habitação social, destinada a famílias de reduzidos rendimentos, tem um valor muito exíguo, conforme o que é expresso nos valores estatísticos oficiais, financiamento esse que se destina não apenas à construção mas e também à redução do número de habitações insalubres.<sup>232</sup>

Apesar disso ou talvez por causa disso, a projecção de crescimento da população deste DOM revela-se explosiva e poderá vir a atingir um valor de cerca de 400.000 habitantes que irão determinar uma necessidade em habitação disponível de mais 55.000 casas nos próximos 25 anos e cerca de 15.000 até 2020, principalmente quando pensarmos que os valores para 2007 eram de cerca de 54.000 habitações, 84% residência principal e 55% ocupadas pelo seu proprietário, casas essas na sua maior parte individuais, construídas com materiais locais e as de natureza social construídas ao abrigo de programas sociais que subsidiavam a fundo perdido 90% do valor do imóvel, casas essas construídas e postas à disposição do seu locatário pelo único operador de habitação social na ilha a “Société Immobilière de Mayotte”, a SIM, programa esse que cessou e está a ser substituído por moldes e modelos de habitação mais ocidentalizados, que são ao mesmo tempo mais do agrado dos eventuais candidatos, prevendo-se só e apenas para substituir muitas das casas insalubres uma construção mínima de cerca de 1. 000 novas habitações por ano.<sup>233</sup>

---

<sup>231</sup> [http://www.migrantsoutremer.org/IMG/pdf/Rapport\\_mission\\_Logement\\_social\\_Mayotte-1.pdf](http://www.migrantsoutremer.org/IMG/pdf/Rapport_mission_Logement_social_Mayotte-1.pdf)

<sup>232</sup> [http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/mayotte/themes/dossiers/tem/tem\\_5-6-logement-social.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/mayotte/themes/dossiers/tem/tem_5-6-logement-social.pdf) Résorption de l'Habitat Insalubre.

<sup>233</sup> [www.insee.fr](http://www.insee.fr) > ... > Population > Évolution...

Este DOM revela ainda muitas fragilidades, nomeadamente um atraso muito substancial na aposta turística, uma vez que dispõe apenas de 725 camas turísticas, distribuídas por 15 hotéis e 49 pensões, a sua taxa de cobertura das importações pelas exportações é muito fraca e até na agricultura, que poderia ser muito favorável, tem que importar quase metade daquilo que consome, 41.400 toneladas em 90.000 de que carece, podendo nós dizer que Mayotte e o Estado central se defrontam com graves e grandes desafios em relação à economia e na parte que mais nos interessa, em relação à habitação neste DOM, onde o preço da habitação moderna é muito elevado, os rendimentos dos cidadãos são muito reduzidos, a população tem um potencial de crescimento muito forte e é predominantemente muito jovem, pondo por isso fortes pressões em matéria social e em termos de habitação.<sup>234</sup>

#### **5.4.5. Réunion**

Este DOM está situado no Oceano Índico, a este da ilha de Madagáscar, constituindo, com as ilhas Maurícias e as de Rodrigues, o arquipélago das Mascarenhas, sob domínio francês desde 1638, da qual é departamento desde 1946.

A sua superfície total é de 2.512 Km<sup>2</sup>. As suas costas têm cerca de 210 Km na sua maior parte difíceis de abordar em termos marítimos, com a exceção de 25 km de praia com areia branca de origem coraliana e uma outra de 14 km de areia negra, de origem vulcânica, apresentando como único porto marítimo, a baía de Saint-Paul.

Geologicamente a ilha é constituída por dois maciços vulcânicos, um deles ainda em erupção, de tipo havaiano, o “Piton de la Fournaise”, com 2 631m é um vulcão activo, que tem erupções 3 vezes por ano, o que constitui, por enquanto uma extraordinária atracção turística, que tem em oposição geográfica mas já coberto de neve e sem erupções, o “Piton des Neiges”, com 3 069 m podendo encontrar-se entre eles várias planícies e planaltos, muito arborizados, as “La Plaine des Cafres” e a “La Plaine des Palmistes”, qui se ligam por um desfiladeiro, o “Col de Bellevue”.<sup>235</sup>

A ilha está sujeita a um regime de chuvas muito forte e isto provoca uma enorme erosão hidráulica, irreversível, mas muito atractiva em termos turísticos, submetendo o relevo a uma modelação muito acentuada, que é uma das maiores registadas em todo o mundo, regime de chuvas muito diferenciado entre a costa oriental, a “côte au vent”,

---

<sup>234</sup> <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/154000486.pdf>

<sup>235</sup> <http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-la-reunion.html>

muito pluviosa e a costa ocidental, "sous le vent", com muito menos chuva e quase árida, com um clima do tipo tropical influenciada pelo regime de ventos alíseos, com uma estação de ciclones que vai de dezembro a abril.

No que respeita ao coberto vegetal, este detém muitas espécies endémicas e é muito rica em termos biológicos, dispostas por níveis de altitude e de clima, desde a floresta tropical à savana seca, a primeira rica em cana-de-açúcar e frutas, a 2ª com endemismos típicos de zonas secas.<sup>236</sup>

No que toca à população estimava-se a sua população em 1 de janeiro de 2009 de cerca de 817.000 habitantes, com uma densidade de 312 habitantes/km<sup>2</sup>, a mais elevada, em termos globais de todo o Ultramar francês e que em 2015 tinha atingido valores para as suas 24 comunas de 835.103 habitantes, numa população etnicamente mestiça, muito heterogénea, com origens múltiplas, africanas, malgaxes, europeias, indianas, chinesas e árabes, que tem beneficiado de um crescimento endógeno, nomeadamente a partir dos fins da década de 90 do século XX, período a partir do qual a imigração diminuiu fortemente, distribuindo-se esta população por toda a ilha, mas apresentando dois grandes polos populacionais, as cidades de Saint-Denis, com 197.256 habitantes, em 2015, Saint-Paul com 5 comunas e 212.074 habitantes e finalmente, Saint-Pierre, com 10 comunas e cerca de 301121 habitantes.<sup>237, 238</sup>

No que concerne à habitação social, o maior fornecedor de habitação é a SHLMR, "Société Habitation à Loyers Moderés Réunion", a qual é simultaneamente um dos maiores senhorios de habitação social dos DOM, com um parque de cerca de 22.000 habitações sociais repartidos por 23 comunas da ilha da Reunião e 36% do seu total, que pretende construir e tem capacidade para tal de 1 000 a 1 500 novos alojamentos por ano, através de mecanismos legais da chamada renda resolúvel, que permitiu o acesso à propriedade plena a cerca de 5 400 cidadãos, o mesmo se passando com a SEMADER, cujo "leitmotiv" é "PRIMO je loue, deuxio, j'achète, sans apport!", um slogan que se revela muito atractivo mas poderá potenciar situações de grave desequilíbrio orçamental futuro, tanto dos mutuantes, quanto dos credores."<sup>239</sup>

Um outro promotor de habitação social na Reunião, com um património de mais de 6.500 habitações sociais, das quais cerca de 12% são alojamentos do tipo LLTS, ou seja

---

<sup>236</sup> [www-geografia.blogspot.com-](http://www-geografia.blogspot.com-)

<sup>237</sup> <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/pages2015/pdf/dep974.pdf>

<sup>238</sup> [http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/ed-06-08/010041862.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/ed-06-08/010041862.pdf)

<sup>239</sup> <http://www.groupe-solendi.com/shlmr>

habitações designadas por “Logements locatifs très sociaux”, destinadas aos mais frágeis económica e socialmente, a que se junta o LLS, “Logement locatif social” e finalmente o PLS “Prêt locatif social”, tudo mecanismos oficiais de prestação e atribuição de subsídios sociais para a habitação, criados pelo Estado francês e a banca para todos os DOM.

## **6. Desafios à Habitação Social, nas Regiões Ultra Periféricas, no futuro**

Em termos de conclusão, podemos dizer que, e no que se refere ao aparelho jurídico regulamentador desta especificidade da habitação social, assim como de todo o aparelho técnico, económico e social da sua implementação no terreno, verificamos que este é adaptado ou conformado às especificidades locais de cada uma das RUP, sob a forma política de Região Autónoma, caso da RAA ou da RAM ou Comunidade Autónoma, caso da CAC, ou finalmente de DOM.

Todas estas RUPs têm as suas especificidades, não sendo de forma alguma comparáveis as RUPs portuguesas, a CAC, RUP espanhola e os DOM e RUPs francesas, desde a sua localização, distância à metrópole, grupos étnicos e sociais específicos, religião e formas de viver e de se relacionar entre pessoas, etnias e géneros, não podendo ser comparável uma Martinica, com uma Mayotte ou uma Reunião com Guadalupe, ou Guiana, ou finalmente, todas elas entre si e com cada uma, com a notável excepção de serem todas elas, partes integrantes de um todo nacional.<sup>240</sup>

Na realidade e no terreno, em conformidade com as especificidades locais em termos económicos, sociais e até políticos podemos encontrar mecanismos e instituições que actuam a várias velocidades, tendo em conta não apenas um critério geográfico que aparentemente teria pouco interesse ou seria pouco relevante mas que finalmente o não é, mas e igualmente critérios sociais e até religiosos, manifestamente mais nítidos nas RUPs francesas, uma vez que existe uma muito maior homogeneidade étnica e social nas RUPs portuguesas e na espanhola.

As Regiões Autónomas portuguesas e a Comunidade Autónoma espanhola estão geograficamente mais próximas da Europa e num estágio de desenvolvimento económico muito mais avançado que as DOM do Estado francês e dentro destas nada é comparável entre as que se localizam no arco do Oceano Atlântico, das que se localizam no arco do

---

<sup>240</sup> <http://www.outre-mer.gouv.fr/IMG/pdf/Guide-aide-logement-version-22-09-14LAST.pdf>

Índico e ainda dentro das primeiras não podemos comparar uma Guiana, de uma Martinica e finalmente de uma Guadalupe, progressivamente a distanciar-se de regimes de natureza política, social e económica puramente coloniais, baseadas na sua maior parte em regimes de produção monopolista de açúcar e mais próximo agora de frutos tropicais, caso da banana, progressivamente a virar-se para uma indústria turística, quase podemos designar de intensiva, com uma comunidade autóctone de origem negra, baseada na antiga e onnipresente escravatura, à qual se juntaram, atraídos pelas oportunidades do sector turístico inúmeros cidadãos metropolitanos que nelas se fixaram, ao mesmo tempo que, por exemplo na Guiana se domiciliaram inúmeros cientistas e técnicos da indústria espacial, oriundos de toda a EU mas e principalmente da França.

Assim se compreendem as diferentes formas de actuação, tanto económica quanto social em relação ao universo da HS para estes diversos espaços da Europa espalhados pelos dois oceanos e sob a esfera política, económica e social dos estados de origem, respectivamente Portugal, Espanha e França, sendo que as soluções adoptadas para cada um deles, sempre sob, até uma determinada altura do processo político e social, a influência do Estado Central, se vieram a revelar diferentes e tanto mais avançadas quanto o estágio económico, social e político das respectivas regiões, o era igualmente.

Assim e para a RAA, Açores, tendo em conta as especificidades sociais e económicas, mas também as condicionantes das respectivas populações, assim como as diferentes dimensões históricas, económicas e até geográficas, numa região espalhada por 9 ilhas assim como as características geológicas e físicas dos respectivos territórios se adoptou um regime misto de disponibilização de terrenos e infra estruturas, raramente para o arrendamento muito mais para a aquisição de pequena habitação individual, até tendo em conta os acidentes e incidentes de natureza sísmica e não podemos esquecer o terramoto de Angra do Heroísmo, a que se associam fenómenos de infestação das infraestruturas do parque construído, caso das térmitas e formiga- branca que comprometem o todo habitacional, nomeadamente no seu casco mais antigo, o que tem levado à adopção de modelos financeiros, virados para a aquisição e manutenção de casa própria, a que se junta eventualmente a promoção, para as famílias mais vulneráveis, em termos económicos e sociais de HS para arrendamento, caso por exemplo de Rabo de Peixe que por vezes e não pelas melhores razões abre os telejornais locais e nacionais.

Aproveitando também muitas das vantagens comparativas em termos de energias renováveis, algum do financiamento tem sido propiciado para a promoção desse tipo de energias para as habitações, tanto do sector social quanto do sector privado, através da

abertura de linhas de crédito que fomentem quer a energia eólica, quer a das ondas, quer finalmente a geotérmica.

No que concerne à Madeira, que será alvo de um tratamento muito mais aprofundado, a ênfase das políticas públicas tem sido posta na construção e promoção de HS virada para o arrendamento, em grandes bairros e empreendimentos sociais de que, a Nazaré, na cidade do Funchal é um dos paradigmas na Península Ibérica, uma vez que está considerado como o maior bairro social deste espaço geográfico e político, ocupado por dois países, Portugal e a Espanha.

A razão desta preferência e tendência política, social e económica da HS na Madeira estará relacionada com o facto de o arquipélago ter apenas duas ilhas habitadas, uma tradição económica de antiga colónia de produção sacarina, agora muito virada para o turismo, e por tal razão ser, aparentemente muito mais cosmopolita que a RAA, situação essa que gerou uma grande pobreza e diferenciação social, ainda hoje interiorizada, mas negada pelos seus habitantes, que como veremos depois, em capítulo específico levou à adopção de modelos de habitação colectiva, promovidos primeiro pelo Estado central e depois da Autonomia, pelo Governo da Região, critérios esses a que se juntaram modelos de optimização construtiva e de financiamento baseados na construção de maiores ou menores blocos habitacionais, destinados ao arrendamento social, muito embora se tenham tentado promover a venda posterior de parte deste património aos seus arrendatários, modelo de negócio neste momento praticamente parado e virado para o mero arrendamento.

No que respeita à CAA, Canárias encontramos um modelo misto de arrendamento para as franjas mais pobres da população e de venda e promoção de imobiliário para a classe média e até para os estrangeiros, que em grande número habitam nas 7 ilhas do arquipélago, 7 ilhas essas que se encontram desde o final do século XIX em nítido progresso em relação, quer aos Açores, quer à Madeira, por razões de situação geográfica, dimensões, clima e economia, originando vantagens comparativas e efeitos de escala em termos de mercado, produção e consumo, muito mais virado e qualificado para o turismo e vilegiatura de praia e sol, a que se junta um regime fiscal, desde sempre muito mais competitivo, atractivo e protector que o adoptado para as regiões portuguesas, de que o IVA, nas Canárias designado de IGIC e os impostos sobre o rendimento e a propriedade são exemplos, por demais evidentes a que se junta um conjunto de vantagens em termos de centralidades, política de transportes inter ilhas e com a metrópole, através da política de preços e da subsidiação aos cidadãos a anos-luz das nossas, tanto nos Açores como



principalmente na Madeira, que sentimos na pele e nas desvantagens comparativas em termos de atractividade, em relação quer aos nacionais, quer aos estrangeiros residentes.

Assim, não admira que a HS e a habitação em geral nas Canárias sejam muito diferentes em relação aos modelos portugueses adoptados nas suas regiões autónomas. Nas Canárias, à semelhança da nossa RAA adopta-se o modelo preferencial da aquisição de casa própria, o que levou à imagem do Continente espanhol a formação de um mercado especulativo e à existência de uma bolha imobiliária que assumiu proporções muito grandes e que só agora começa a ser (mal) debelada.

Por estas e outras razões, o modelo adoptado foi o de aquisição de casa própria em regime de propriedade horizontal ou de habitação mono familiar, com incentivos em termos económicos e de financiamento por parte de sociedades privadas ou públicas, sustentadas no crédito mútuo imobiliário, viradas para a promoção de habitação, na sua maior parte de natureza privada, reservando-se e limitando-se os poderes públicos a proteger os mais carenciados mas e mesmo assim num modelo construtivo e financeiro, não muito diferente do adoptado na economia privada, com a diferença do Estado ou Região se colocarem como parte, ajudando em maior ou menor grau o candidato à aquisição, preferencialmente ao arrendamento, para os mais carentes social e economicamente.

Em relação aos DOM franceses, os modelos são mistos e respeitam não apenas as condicionantes políticas, geográficas, sociais, económicas, étnicas e até religiosas das respectivas DOMs, uma vez que não podemos comparar cada uma delas em relação aos respectivos estádios de desenvolvimento pessoal, social e económico, que diferenciam uma Martinica, de uma Guadalupe ou de uma Guiana, para falarmos do arco atlântico de uma Mayotte ou Reunião da zona Índica, mais ainda das respectivas idiossincrasias étnicas e religiosas sustentadas nos povos de origem, nos contributos da escravatura e dos cidadãos para lá levados para trabalharem compulsivamente e em regime de escravos na produção da monocultura do açúcar, para as três primeiras, na sua maior parte oriundos do golfo da Guiné.

Já para a Reunião e Mayotte o maior contributo, em termos de população veio não apenas de África mas sim e também do sub continente indiano e da zona arábica, com a introdução de cultos e formas sociais de viver e estar bem diferenciadas, com reflexo evidente não apenas no quotidiano, mas e também em relação à prática religiosa, ao papel da mulher na sociedade e finalmente, nos índices de fecundidade muito maiores do que

os existentes no arco atlântico do Caribe e pertencentes ao conjunto DOM francês do Atlântico.

As diferenças são mais acentuadas e ainda mais diferenciados em relação aos Açores, Madeira e Canárias, fruto da proximidade geográfica e social da Europa, o que não deixa de ter reflexos, não apenas no tipo construtivo da habitação disponibilizada, como no tipo de entidades envolvidas na promoção, construção e financiamento. Já no Caribe, como assinalámos, se assiste ainda a uma manifesta influência cristã e caritativa, assim como a uma forte pressão demográfica, em cada um dos territórios que estudámos, muito mais forte nas zonas índicas, de influência islâmica, em comparação com as restantes DOM francesas e muito mais em relação à Madeira e Açores com uma cada vez menor natalidade e finalmente quando se compara com umas Canárias, com um enorme contributo de reformados da Europa, que para lá se deslocam, pelo bom clima e pela fiscalidade.

O capítulo seguinte será exclusivamente sobre a Madeira procurando fazer uma análise aprofundada e agregadora desta realidade da habitação social na nossa Região, a qual pela sua importância no quotidiano de milhares de nossos concidadãos, se revela um exemplo (quase) perfeito do que pode ser prosseguido, em matéria de habitação num país e numa Região, que se querem assumir como democráticos e integradores, social, política e economicamente.

## **Capítulo IV- O caso da Região Autónoma da Madeira**

### **1. Breve nota prévia**

A Madeira foi durante séculos uma colónia de produção açucareira e de vinhos de reputação mundial. No final do século XIX iniciou uma viragem para o sector terciário, nomeadamente o turismo, mas sem perder muito do seu atavismo que ainda hoje a tornam um destino quase exótico à distância de poucas horas de voo de qualquer um dos centros emissores de turismo na Europa.

Desse atavismo, em matéria de habitação restam algumas casas típicas de Santana, no norte da ilha e na cidade do Funchal habitações burguesas, muitas delas no centro da cidade, uma predilecção pela chamada “casa”, o equivalente a moradia em Portugal continental e múltiplos problemas em termos de habitação, que no que respeita à habitação social, foram sido resolvidos paulatinamente, de tal forma que nos permite dizer que a Madeira tem hoje um percentil muito elevado, em termos nacionais deste tipo de habitação, assim como se pode dizer que o *stock* de HS da RAM é de qualidade, moderno e responde minimamente às necessidades que busca suprir.

Se até à Autonomia, a que a Madeira acedeu em 30 de abril de 1976, a promoção de HS era sobretudo de natureza municipal e prosseguida de forma pouco decidida, a partir daí ela começou a ser bipartida, com o apoio dos departamentos nacionais, nomeadamente o agora designado IHRU, entre as autarquias e o Governo Regional, sendo que a partir dos anos 80 a disponibilidade em HS aumentou de forma muito acentuada, matéria que iremos desenvolver no capítulo que agora iniciamos.

### **2. Fases de evolução da Habitação Social na Ilha da Madeira**

#### **2.1 A Câmara Municipal do Funchal (C.M.F.) e o Plano Ventura Terra**

Assim e já no que respeita à habitação, nomeadamente a habitação que designamos hoje por social, a qual, como vimos na introdução, teve outras designações, será, em torno dos anos 30 do século passado, mais propriamente no final dessa década

que, de forma idêntica ao que se estava fazendo em Portugal Continental, se irá assistir às primeiras construções de HS, sob a égide da autarquia do Funchal, enquanto e politicamente, a Madeira e o Porto Santo, eram designadas então, de forma agrupada, política e administrativamente, como Distrito Autónomo do Funchal, que abrangia o Porto Santo, conforme CARITA,<sup>241</sup> à semelhança do que se passava nos Açores, com os Distritos Autónomos de Angra do Heroísmo, Ponta Delgada e Horta, que agrupavam em si as nove ilhas do arquipélago dos Açores.<sup>242</sup>

No período que medeia entre 1912 e 1915, o arquitecto Ventura Terra foi convidado pela edilidade madeirense do Funchal, para elaborar um *Plano de Melhoramentos para o Funchal*, designação do próprio autor, o qual está arquivado no Arquivo Histórico da Madeira e digitalizado por esse mesmo arquivo e de que a gravura inserida nos anexos, é parte constituinte, em relação ao arranjo urbanístico que o autor sugeria fosse dado à baixa da cidade.

Para tal e na sequência da primeira sondagem, cerca de um ano após a contratação, o arquitecto Ventura Terra foi convidado e aceitou vir ao Funchal, cidade aonde chegou no dia 12 de fevereiro de 1913, conforme notícia inserta no matutino “Heraldo da Madeira”<sup>243</sup>.

Nesse seu Plano, pela primeira vez, estará contida uma referência inequívoca à necessidade de construção de um ou mais bairros de habitação económica, a serem localizados na zona leste da cidade, bairro esse, a que seria dada a designação de Bairro Oriental, o qual estaria destinado à implantação de habitação de tipo económico, cujo público-alvo seriam as classes populares, operárias e do pequeno comércio, podendo mesmo abranger extractos populacionais, designados à época por “remediados”, bairro esse que se pretendia fosse higiénico, salubre e adequado a este tipo de população, conforme FERNANDES.<sup>244, 245</sup>

Podemos ainda acrescentar que, no que concerne aos designados bairros económicos, esta mesma divisão urbanística da cidade do Funchal, entre uma zona destinada aos “ricos”, a Zona Oeste, com uma planimetria, urbanismo e orientação destinada a uma construção de quase podemos dizer luxo, tendo por alvo preferencial

---

<sup>241</sup> CARITA, Rui, Aprender Madeira, ESTATUTO DO DISTRITO AUTÓNOMO DO FUNCHAL, História da Madeira, Madeira, in <http://aprenderamadeira.net/estatuto-do-distrito-autonomo-do-funchal/> ( 28042016)

<sup>242</sup> <http://www.alra.pt/rela/NI-GRI/Historia%20da%20Autonomia.pdf> (28042016)

<sup>243</sup> Heraldo da Madeira, 13.02.1913, n.º 2482, p. 1, cols. 3-4

<sup>244</sup> FERNANDES, José, “Da Sé ao Casino”, Monumentos, n.º 19, Lisboa, Setembro 2003, pp. 95-99

<sup>245</sup> [http://www.cm-funchal.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=53&Itemid=113](http://www.cm-funchal.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=53&Itemid=113)

uma classe burguesa ou possidente, mesmo e porventura aristocrata, no dizer do próprio autor do plano e citamos: “...*edificações luxuosas e artísticas das classes ricas e abastadas*”, segundo TERRA<sup>246</sup> e para cujo Bairro Ocidental previa um futuro auspicioso e citamos de novo TERRA: “...é de prever que venha a ter um rápido e considerável desenvolvimento de construções ricas e artísticas, no género das modernas cidades- jardins da América”<sup>247</sup> o que repetia, social e historicamente, o que desde sempre havia sido feito nesta cidade, reservando a zona alta do oeste para o capitão donatário, sua família, séquito e demais nobreza e ainda para a burguesia endinheirada, pelo negócio do açúcar e a zona leste e ribeirinha para a plebe e pequena burguesia.

Quanto à zona leste, designada popularmente de “calhau”, ou Bairro Oriental, esta teria sido desde sempre, para os mais pobres, repetindo aquilo que se praticava por toda a Europa da época, reservando a zona do poente para os mais ricos e a zona do nascente para os mais pobres, o que nos começos do século XX vem a ser reproduzido sociologicamente no Plano Ventura Terra, aceite pela vereação do Funchal e mais tarde, como iremos ver, aplicado no terreno por Fernão Ornelas, a quando da implantação dos primeiros bairros de habitação económica, de índole popular, na mesma zona preconizada anteriormente.

## **2.2 Fernão de Ornelas e a sua presidência da C.M.F.**

Assim, poderemos verificar que, nos anos 30 do século passado, Fernão de Ornelas, seguindo o espírito e mesmo podemos dizer a doutrina deste Plano, irá destinar a zona dos Ilhéus e da actual Avenida do Infante, na sua faixa norte à construção de habitação de luxo, na faixa sul encontrava-se o Cemitério das Angústias, hoje Parque de Santa Catarina, ao mesmo tempo que destinará a zona dos Louros, na zona leste da cidade, hoje quase centro da cidade à construção de habitação económica, na qual irá implantar um bairro económico, o Bairro dos Louros, ao qual se seguirão em breve os bairros de Santa Maria e de São Gonçalo, entre os anos de 1939 e 1941, onde serão instaladas as famílias que tinham membros de família ligados à autarquia, em profissões modestas, mas e também as que foram desalojadas da zona ribeirinha de Santa Maria, à qual posteriormente se pretenderia atribuir uma vocação turística, desenvolvida e até modernista.

---

<sup>246</sup> TERRA, Miguel Ventura, Memória Descritiva e Justificativa do Plano de Melhoramentos para o Funchal, 1915, pág. 2

<sup>247</sup> TERRA, Miguel Ventura, op. cit., pág.. 5

Esta situação e abordagem virão uma vez mais a ser replicadas, já na década de 90, quando se lança a construção do Bairro da Nogueira, junto à Camacha, bairro de tutela IHM, zona essa de clima frio e muito húmido, para onde e uma vez mais foram transferidas populações retiradas de uma nova fase de “reabilitação” social e económica da zona velha da cidade do Funchal, zona essa ribeirinha e soalheira, para a tornar mais atractiva ao turismo, população essa que se sentiu e sente completamente desenraizada e mais do que isso, infeliz e atraioçada, por mais um processo de alojamento ou realojamento, para alguns, que não foi capaz de prever todas as suas consequências nefastas, quer para moradores, quer para o todo da Ilha.

Mas voltemos de novo às medidas e às disposições legais que no decurso do designado Estado Novo, abrangeram e tutelaram legalmente as matérias que subordinavam o domínio da construção de bairros e habitação económica em todo o território nacional, ilhas incluídas, nomeadamente o Decreto-Lei nº 23.052, a 23 de Setembro de 1933, o qual concedeu ao Governo de então, a capacidade de promoção do domínio desse tipo de habitação, com a colaboração de Câmaras Municipais, Caixas de Previdência e Abono de Família, assim como Montepios e Cofres de Professores e Magistrados, entre outros, organizações corporativas, agrupadas em organismos federativos, entre as quais realçamos, as designadas Casas dos Pescadores.<sup>248</sup>

Visível e notória foi, na Madeira, aonde voltamos, sim e principalmente, aquilo que foi a obra corolário do autarca Fernão de Ornelas, conforme LOPES,<sup>249</sup> Presidente da Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal, cidade que havia já sido tema, de um plano de intervenção urbana, levado a cabo pelo Arquitecto Ventura Terra, plano esse que contemplava um sem número de profundas e sensíveis alterações urbanísticas e naquilo que agora nos interessa, a construção de um ou mais bairros de habitação económica de que a cidade mas e principalmente os seus habitantes mais pobres e carenciados, desde sempre e já nessa altura, estavam profundamente carecidos, conforme VASCONCELOS.<sup>250</sup>

---

<sup>248</sup> [http://www.ics.ul.pt/publicacoes/workingpapers/wp2014/er2014\\_1.pdf](http://www.ics.ul.pt/publicacoes/workingpapers/wp2014/er2014_1.pdf) (28042016)

<sup>249</sup> LOPES, Agostinho Amaral, A obra de Fernão de Ornelas na presidência da Câmara Municipal do Funchal, 1935-1946, Funchal 500 Anos, 2008, Funchal  
<http://pt.calameo.com/books/000019422cf8818ee8ce8> (03052016)

<sup>250</sup> VASCONCELOS, Teresa, O plano Ventura Terra e a modernização da cidade do Funchal (primeira metade do século XX), <http://digituma.uma.pt/handle/10400.13/315> (03052016)

Na Madeira, a realidade de carência de habitação económica era gritante e as condições de habitação dos cidadãos eram muito más, motivadas não apenas pela quase ausência de construção a que pudessem aceder os cidadãos mais débeis, em termos económicos, ao mesmo tempo que as condições e ambiente económico, financeiro e, como já vimos, político, não se mostrava de forma alguma propício ao investimento em habitação, quer por parte de privados, que e mesmo assim ainda iam construindo, mas e sempre numa visão de utilização individual e própria, ao mesmo tempo que as entidades públicas obedeciam, ainda que raramente a uma lógica assistencialista, sem programa nem planificação, a que se mostravam avessas e incapazes de prosseguir.

Foi assim e face ao que se passava no Continente que, perante a impossibilidade prática de aplicação na Madeira, do e no que se refere ao programa de casas económicas, que, por sugestão do engenheiro António Henrique Araújo, se procedeu à adaptação à Madeira, do estatuído no Decreto n.º 23. 052 e seus desenvolvimentos, respeitante à política nacional de casas económicas.<sup>251</sup>

Tal legislação sobressequente, previa a construção na Madeira de habitações dos tipos aprovados para Portugal, obedecendo a dois modelos ou duas classes e estipulados 3 subtipos, destinadas respectivamente a 1ª classe, tipo 1, a casais sem filhos, de valor até 10 contos, a tipo 2, para 12 contos, sub tipo destinado a casais com poucos filhos ou do mesmo sexo e finalmente a tipo 3, para casais com muitos filhos ou com filhos de ambos os sexos, estabelecendo-se a diferença entre os 3 tipos, não apenas no preço mas e principalmente nas respectivas áreas, assim como no numero de quartos habitáveis. Para a 2ª classe, os valores construtivos eram respectivamente, para os 3 tipos, de 19, 22 e 25 contos, num número de 75 habitações, das quais 50 pertenceriam à classe mais económica e 25 à classe mais onerosa, o que e até à data se tinha revelado impossível de levar a cabo na ilha, talvez porque as constantes alterações e revoltas públicas, a que já referimos, a que se somaram as questões políticas, ao longo da década de 30, não propiciassem a boa vontade política, por parte do Governo Central, necessária a tal, nomeadamente no que respeitava aos meios financeiros, pelo menos os 50% preconizados serem da responsabilidade do estado central, ou Continente, como ainda hoje é designado Portugal

---

<sup>251</sup> [http://www.act.gov.pt/\(pt-PT\)/centenario/Documents/1933%20-%20DL%2023053-1933%20-%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20INTP.pdf](http://www.act.gov.pt/(pt-PT)/centenario/Documents/1933%20-%20DL%2023053-1933%20-%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20INTP.pdf) (09052016)

no seu todo, impedindo assim que na Madeira se construíssem casas ao abrigo deste plano.<sup>252, 253</sup>

Era sugerido que o número total de casas a construir fosse mais reduzido e o plano para a Madeira menos ambicioso, o que poderia facilitar a aquisição ou disponibilização de terrenos destinados a tal fim, quer na própria cidade, o que pensamos utópico, quer na periferia, quase impossível de prosseguir, muito embora e anteriormente, tivessem sido feitas referências à construção de habitação económica no Funchal, pelo menos desde 1903, uma vez que a Cooperativa Predial do Funchal, cuja sociedade foi constituída a 12 de Dezembro de 1901, apresentou à Edilidade do Funchal, com vista à sua aprovação, um plano contemplando a construção de um bairro de casas económicas, plano esse que continha também um pedido de apoio e auxílio económico à construção, pedido e plano esse que foi aprovado em sessão pública da edilidade, a 10 de Setembro de 1903, que decidiu atribuir um subsídio, não sabemos se no valor correspondente ao solicitado, o que acabou por não ser possível cumprir pelo facto do Município não poder legalmente subsidiar obras particulares, ainda que, como neste caso, de índole corporativa.<sup>254</sup>

Esta situação de carência habitacional para as classes populares ou menos abonadas, grave em toda a Madeira, mas muito mais grave no Funchal, levou a que a Junta Geral por insistência, influencia e empenho pessoal e político do Governador Civil do Funchal, Capitão Almada Cabaço,<sup>255</sup> viesse a contrair um empréstimo de 15.000 contos, dos quais, destinou 500 para construção de um bairro económico, verba que se revelou manifestamente escassa, uma vez que, ou daria para adquirir os terrenos necessários ou para a construção das casas, nunca as duas coisas, face aos eventuais custos das expropriações ou aquisição dos terrenos e sem terrenos, impossível implantar casas, muito embora o anteprojecto existisse já, elaborado pelo supra citado arquitecto Carlos Ramos, mas não chegou sequer a ser orçamentado, uma vez que a Junta Geral não estava incluída na lista dos organismos públicos, contemplados no Decreto n.º 23.052, de 23 de Setembro

---

<sup>252</sup> ARAÚJO, Engenheiro António Henrique, “Casas Económicas, Palestra de 29 de Novembro de 1936”, in BORGES, António Drummond, 70.º Aniversário do Rotary Clube do Funchal 1933-2003, vol. I, Funchal, ed. Rotary Clube do Funchal, 2003, p. 71

<sup>253</sup> BMF, DIRECÇÃO do SINDICATO NACIONAL dos EMPREGADOS BANCÁRIOS do DISTRITO do FUNCHAL, <<Casas Económicas>>, in Notas de Vida Corporativa – Relatório e Contas, Março de 1938, pp. 43-45.

<sup>254</sup> Diário do Governo, I Série, n.º 135, de 7 de Junho de 1913, p. 441.

<sup>255</sup> [http://www.arquipelagos.pt/arquipelagos/newlayout.php?itemmenu=12&mode=aulas&aula=227&cur=15&texto=8013&n\\_texto=40](http://www.arquipelagos.pt/arquipelagos/newlayout.php?itemmenu=12&mode=aulas&aula=227&cur=15&texto=8013&n_texto=40) (09052016)



de 1933, como competentes para celebrar tal tipo de contratos de financiamento de construção de habitação económica com o Estado.<sup>256</sup>

Esta verba irá então transitar para o orçamento da Câmara Municipal do Funchal que tentou que a mesma fosse considerada como a parte de 50% prevista e determinada no decreto- lei, ao mesmo tempo que tentava que os restantes 50% fossem oriundos da comparticipação do Fundo de Desemprego e tentando que fosse considerado com elegível um novo projecto de bairro de habitação económica, agora da autoria do arquitecto Edmundo Tavares, que se encontrava ao serviço da edilidade do Funchal, que se teria apoiado no anteprojecto de Carlos Ramos, projecto esse de um bairro económico a ser implantado na zona dos Louros, a Leste da cidade, propriedade da Junta Geral, o que se nos revela surpreendente, não só pelo custo ultrapassar o capital disponível, 1700 contos, como e ao mesmo tempo porque o número de casas previsto no projecto era de apenas 50 casas para este concelho, o que contrariava igualmente o disposto no documento legal que previa pelo menos 75 casas, como número mínimo exigível para cada projecto de bairro económico, de acordo com ARAÚJO.<sup>257</sup>

O projecto previa, seguindo o anteprojecto de Ramos, dois tipos de habitação, uma mais modernista, outro mais tradicional, popular e menos oneroso, vindo ao corresponder cada um deles respectivamente ao actual Bairro da Ajuda, mais elitista e de melhor qualidade, situado na zona oeste da cidade e o segundo ao anteriormente citado bairro dos Louros, de acordo com os cânones arquitectónicos da época em Portugal, conforme FERNANDES,<sup>258</sup>, muito embora tal não estivesse inequivocamente expresso, em qualquer um dos projectos, mas tendo em vista a histórica e secular divisão urbanística da cidade, tudo nos leva a crer que assim fosse, tendo o primeiro, o da Ajuda sido autorizado pelo ministro das Obras Públicas, Engenheiro Duarte Pacheco, documento legal que previa também a construção de um bairro de casas económicas, em Câmara de Lobos, onde a situação não era apenas grave, em termos sociais mas, e muito mais grave,

---

<sup>256</sup> Acta da sessão camarária de 19 de Dezembro de 1932, na qual se faz referência à recepção de um projecto de casa-tipo de habitação, elaborado por Carlos Ramos

<sup>257</sup> ARAÚJO, Engenheiro António Henrique, “Casas Económicas, Palestra de 29 de Novembro de 1936”, in António Drummond Borges, 70.º Aniversário do Rotary Clube do Funchal 1933-2003, vol. I, Funchal, ed. Rotary Clube do Funchal, 2003, p. 72

<sup>258</sup> FERNANDES, José Manuel, “Arquitectura e Urbanismo no Espaço Ultramarino Português”, in História da Expansão Portuguesa, Francisco Bethencourt e Kirti Chaudhum (dir.), vol. V, Espanha, Círculo de Leitores, 1999, 334-383

aos olhos da moral da época, explosiva, pelo menos para as consciências pretensamente vitorianas da mesma época.<sup>259</sup>

Por ventura, por tal autorização prever a construção de um bairro de casas económicas em Câmara de Lobos, vai levar a que no ano seguinte, 1940, em agosto, as autarquias de S. Vicente e Machico venham elas também a pedir cópias dos projectos das casas de tipos 1, 2 e 3, assim como das plantas e orçamentos de construção preconizados para as habitações económicas adoptadas pelo município do Funchal, com o objectivo de as vir a replicar nos seus respectivos concelhos, pretendendo a sua aplicação naquelas zonas da ilha, zonas essas essencialmente rurais, o que veio igualmente a ser solicitado, pelo município de Santa Cruz, em Setembro.<sup>260</sup>

Santa Cruz, no mês seguinte, adoptou o mesmo procedimento, ao solicitar à edilidade funchalense o fornecimento de um exemplar dos projectos e orçamentos daqueles tipos de casa, pedido esse que foi satisfeito.<sup>261</sup>

Planos após planos, não cumpridos, a situação na Madeira, mas e principalmente no Funchal em matéria de habitação, não parava de se agravar e é assim que podemos ver na própria comunicação social da época que expressava muitas das opiniões, senão quase sempre o que pensavam os governantes e pessoas mais proeminentes da terra, quando não, como sucedia com o *Jornal da Madeira*, os ideais e visão da Igreja Católica, ao mesmo tempo que o *Diário de Notícias*, numa linha editorial mais civilista, quase lhe podemos chamar democrática e praticando desde sempre um jornalismo de maior intervenção e acutilância, linha editorial que ainda hoje mantém, embora com *nuances*, se não mostrava tão conciliador.

Nessa mesma linha, o matutino Diário de Notícias do Funchal publicava uma *local* alargada sobre a temática crescentemente candente da habitação regional, nomeadamente da habitação das classes mais pobres e nessa mesma notícia alargada, ao mesmo tempo e sintomaticamente, revelava a incapacidade, senão mesmo a impotência, que as autoridades da Madeira revelavam, ao não conseguirem implementar um plano de casas económicas, que se sabia na ilha e do qual se falava com quase êxtase, o qual havia sido lançado com êxito em Portugal, quer em Lisboa, quer no Porto e em Setúbal, o que

---

<sup>259</sup> Diário do Governo, II Série, n.º 69, de 24 de Março de 1939, pp. 1733-1734. Neste diploma é autorizada também a construção de um bairro económico em Câmara de Lobos.

<sup>260</sup> Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 22 de Agosto de 1940”, O Jornal, n.º 2460, 24.08.1940, p. 4, cols.1-2.

<sup>261</sup> Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 5 de Setembro de 1940”, O Jornal, n.º 2473, 08.09.1940, p. 3, cols.1-3.

revelava a minoridade com que era vista a Madeira, por parte de Lisboa e do Governo Central, em manifesto prejuízo da população madeirense.<sup>262</sup>

Mantinha-se viva e actual a temática da habitação e esta habitação “ideal”, designada na Madeira de “habitação municipal” era preferencialmente térrea, monofamiliar, com telhado de 4 águas, com um corredor ao meio, uma entrada central, para mais e se possível, com um pequeno quintal, destinada a horta ou jardim, o que dificultava ainda mais a obtenção de terrenos em extensão e dimensões adequadas e suficientes para construir um bairro de habitação económica não em altura e que para mais se compaginasse com as exigências dos financiadores, especialmente o Estado central, que na altura, aconselhava, para um empreendimento, como hoje se diz, um número mínimo de 75 habitações.<sup>263</sup>

Em Portugal, que se debatia igualmente com o valor dos terrenos, tinha-se optado, vidé Alvalade, que foi construído entre 1945 e 1948, bairro esse integrado no designado Plano Director de Lisboa (1938-1948), cujo plano e projeto é da autoria de Faria da Costa, o qual previa já a construção em altura e com suporte em equipamentos sociais, mas não permitindo a construção de blocos com mais de 4 andares, numa visão económica e designativa de “habitações de renda económica” mas não permitindo uma visão político social “subversiva” de colectivização, conforme o preconizado na Portaria n.º 10.873, de 21 de Fevereiro de 1945, do Ministério das Obras Públicas e Comunicações.

Tal documento legal preconizava uma construção com as alturas mínimas dos andares, fixadas no § 3.º do art.º 6.º do regulamento de salubridade das edificações urbanas, reduzidas para todos os pisos para os 2,80 metros nos andares de habitação e 3 metros nos andares térreos, destinados a estabelecimentos comerciais, quando disso fosse caso, o que

---

<sup>262</sup> “...O problema da habitação para as classes pobres de ha muito que vem preocupando as nações progressivas, tendo já sido solucionado em algumas delas, problemas relacionados com a questão social. O que neste sentido se tem realizado lá fora, em especial no norte europeu e na America é importante. A habitação exígua e insalubre, mal iluminada e sem conforto, cedeu lugar a prédios novos, claros, alegres, arejados, higiénicos. Viajando pelos países ricos ou mais superiormente civilizados, folheando ilustrações que o correio nos trás, lendo as descrições, sempre entusiásticas, (...) nós, com a resignação impassível dos que se habituaram à subalternidade, passávamos adeante, tendo como cousa assente que, contra o impossível, justamente porque o é, não vale a pena lutar... (...) as nossas conversas a esse respeito começavam invariavelmente, por estas palavras desoladoras: - Lá fôra... O período do lá fôra, a época dos impossíveis prolongou-se demasiadamente, mas terminou. (...) O problema das habitações para as classes pobres também foi tratado em Portugal, em Lisboa, no Porto e noutras cidades portuguesas sem que se houvesse eternizado conforme a tradição. (...) Milhares de casas teem sido construídas no continente, especialmente destinadas a operários, casas também alegres, arejadas, higiénicas, como as de lá fôra. (...) Ora a Madeira também é portuguesa e na Madeira também se faz sentir a influência renovadora que se exerce em Portugal...” In: *Diário de Notícias (da Madeira) de 25 de Fevereiro de 1940, (02052016)*

<sup>263</sup> Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 5 de Setembro de 1940”, *O Jornal*, n.º 2473, 08.09.1940, p. 3, cols.1-3

se veio a reflectir no Funchal, abandonando-se, por impraticável, tal como em Portugal, o paradigma da casa monofamiliar, com destino a habitação económica ou social.<sup>264</sup>

Na Madeira, a edilidade do Funchal mas e principalmente o seu presidente, Fernão Ornelas irão insistir e prosseguir na sua política de construção de habitação em casas térreas monofamiliares, destinada aos mais desfavorecidos, que podemos designar por económica, o que se irá iniciar pelo já antes falado Bairro de São Gonçalo, edificado entre 1939 e 1940, o primeiro de uma longa lista, mas tendo sempre em vista que, nesse bairro se impunha “*serem construídas habitações destinadas à acomodação dos moradores de casas sem condições higiénicas existentes nesta cidade e de modo a que as rendas sejam módicas*” e mantendo a ancestral separação que não “*perturbasse*” ou promovesse uma inadequada divisão ou hierarquia social, perfeitamente assumida e que se mantém ainda hoje, a qual, como foi dito antes, é multiseccular e ainda persiste, pelo menos a nível mental.

A construção do Bairro da Ajuda, no Funchal irá ser deixada para trás, por um período que se esperava breve mas se veio a revelar muito prolongado, mau grado os terrenos terem sido expropriados em 1937, com essa finalidade, decisão de 1941, por razões de índole económica, mas também e principalmente de natureza militar, uma vez que o eclodir da 2ª Guerra Mundial levará a mais uma grave crise económica na Madeira mas e principalmente pela construção sobranceira aos terrenos desse bairro, de uma bateria de artilharia de costa e anti aérea, o que se mostrava incompatível, em termos de segurança, com a construção de um bairro na zona novélmente mais apetecível em termos urbanísticos da cidade, bairro esse que não será construído, senão em 1982, após uma reconsideração das necessidades militares assim como do projecto e das carências habitacionais, levada a cabo em 1979, agora pelo Governo Regional, no período da Madeira, já como Região Autónoma.<sup>265</sup>

Mas não eram apenas os condicionamentos de ordem militar ou económica que levavam a que os projectos, que os havia, não avançassem. A Câmara estava com graves dificuldades económicas e só graças a empréstimos se conseguia levar por diante a construção de novos bairros, uma vez que a necessidade cada vez se tornava mais aguda, havendo, no entanto uma mudança na forma como a debilidade económica da Madeira era encarada pelo Governo de Lisboa, uma vez que esta apreciação era agora e finalmente

---

<sup>264</sup> Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 13 de Novembro de 1947”, O Jornal, n.º 4612, 14.11.1947, p. 2, cols. 6-7.

<sup>265</sup> Fonte: IHM, EPERAM

mais benigna e abrangente, de tal forma que Lisboa irá conceder empréstimo à Câmara com o propósito de construção de bairros económicos, por via do Decreto-Lei n.º 30605 de 22 de julho de 1940, Artigo 1º, alínea e, sendo a entidade que autorizou, o Ministério do Interior, através da sua Direção Geral de Administração Política e Civil e beneficiário a Câmara Municipal do Funchal, no valor de 10500 contos, sendo a entidade credora a Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência e a devedora a Câmara Municipal do Funchal, valor esse destinado a satisfazer diversos encargos do Município, entre eles a construção de casas económicas.

Este empréstimo e as suas respectivas autorizações irão permitir o lançamento no terreno da construção, não já e apenas do bairro de São Gonçalo, numa primeira fase com 68 habitações, que foi aprovado em 1939 e entregue aos seus moradores em 1940, mas e também de um segundo bairro, em tudo idêntico, em termos de tipologia e projecto ao de São Gonçalo, que será designado de Bairro de Santa Maria, que virá a ser ocupado pelos habitantes das casas da zona de Santa Maria as quais foram alvo de desocupação e a ser marcadas com um círculo vermelho pintado junto à porta, como indicador de inabitabilidade.

Os dois bairros de habitação económica de que temos estado a falar, São Gonçalo e Santa Maria, serão inaugurados no mesmo dia, a 10 de Novembro de 1940, nas comemorações do duplo centenário da fundação e da independência de Portugal, no mesmo dia em que foram também inaugurados, o Mercado dos Lavradores e o Novo Matadouro, ambos previstos no Plano Ventura Terra, mercado que se mantém activo e é chamariz turístico em pleno século XXI, enquanto o matadouro, sito na Ribeira de João Gomes, se manterá activo até ao início do século XXI e está hoje desactivado como tal e no qual provisoriamente a CMF, via SocioHabita Funchal, domiciliou a sua Oficina Solidária, da qual falamos nos anexos nos projectos solidários, esperando hoje nova utilização, para o qual se perspectivam e há múltiplos planos.<sup>266</sup>

Fernão de Ornelas tentou, e por vezes conseguiu, interessar privados na habitação social, muito poucos é um facto mas e mesmo assim com recurso a *PPPs* antes do tempo, celebradas entre a Câmara Municipal e os privados que desejassem aderir, fornecendo a primeira, terrenos e os planos de construção de habitações, dos já antes citados tipos 1, 2 e 3, as quais, com base no artigo 7º do Decreto nº 30.605 e ficando os segundos isentos do pagamento de contribuição predial, por 15 anos, assim como do pagamento de sisa numa

---

<sup>266</sup> Acta da Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal de 23 de Janeiro de 1941

primeira transmissão, quando efetuada dentro e até os dois primeiros anos após a construção, desde que respeitassem algumas condições, num negócio que poderia render juros anuais entre os 6,6 e os 8,6%, consoante o tipo, o que se pode considerar um excelente rendimento para a época e para hoje óptimo, mas sem grande adesão por parte dos privados, o que mesmo assim não demoveu a Câmara dos seus desígnios, os quais levou adiante sozinha.<sup>267</sup>

O clausulado teria várias condições, a primeira das quais determinava que tais prédios tivessem como destino o arrendamento, uma segunda que limitava o valor das rendas, respectivamente a cada tipo, nos valores de 30, 50 e 65 escudos respetivamente, uma terceira que era a obrigatoriedade de construção no prazo máximo de 6 meses e finalmente uma quarta que seria o compromisso de construção de tantas as casas, quanto as licenciadas pela Câmara para esse, chamemos-lhe modernamente, promotor, o que se não fosse cumprido por este, determinaria a reversão dos terrenos para a Câmara, como entidade licenciadora e deles proprietária.<sup>268</sup>

O financiamento destas construções foi obtido através de empréstimos contraídos pela Câmara, o que uma vez mais veio ao suceder para a construção do Bairro da Madalena e dos Viveiros, em 1947, seguindo a fórmula já antes por nós apresentada, para a qual foi obtido um empréstimo de 3.000 contos, a eles destinado, tendo o dos Viveiros sido o terceiro a ser construído pela Autarquia do Funchal e inaugurado em 1950.

A Fernão de Ornelas e à sua Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal se ficará a dever uma notável obra de desenvolvimento da cidade do Funchal, tanto em termos de urbanismo, quanto em termos de saneamento básico e implantação de redes viárias e obras públicas. Ironicamente ou talvez não, Fernão de Ornelas virá a sair de uma forma menos ortodoxa da presidência da Câmara, sem que lhe pudesse ser assacada qualquer responsabilidade ou acto menos curial e virá a morrer em Lisboa, para onde se deslocou, exercendo a profissão de advogado, tendo falecido na década de 80 do século passado e contrariando o provérbio popular de que “Santos de casa, não fazem milagres”, veio a ser reconhecido em vida e convidado oficialmente para Presidente do Governo Regional, após a Autonomia, o que não aceitou, invocando compreensíveis razões de saúde e idade avançada.

---

<sup>267</sup> Diário de Notícias da Madeira, 15 de Setembro de 1940

<sup>268</sup> Acta da Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal de 06 de Maio de 1943

Um segundo momento de crucial importância em relação ao planeamento urbano, à infra-estruturação e no que a nós mais importa, à habitação, foi protagonizado pelo autarca do Funchal, Dr. Fernando Couto, presidente da edilidade entre 1965 e 1972, ao decidir a elaboração de um plano geral de urbanização para a cidade do Funchal, o qual foi levado a cabo em 1968, sob a coordenação do arquitecto Rafael Botelho, plano esse ao qual foi dada a designação de *Plano de Urbanização da Cidade do Funchal*, que se impunha ser feito sem demora e sem hesitações, face à pressão demográfica que o Funchal começava a sentir, tendo em vista o abandono dos campos com a decadência do sector primário, nomeadamente a agricultura e a sua substituição por um modelo de desenvolvimento mais ligado ao turismo, assim como ao esvaziamento populacional que se começava a sentir de forma cada vez mais acentuada, da encosta norte da ilha para a encosta sul, em busca de trabalho e melhores condições de vida, o que levou a um sucessivo alargamento dos limites da área urbana da cidade do Funchal, que cresceu progressiva e cada vez mais para as zonas altas da cidade, as únicas disponíveis, conforme COUTO e BOTELHO.<sup>269</sup> , <sup>270</sup>

É o próprio arquitecto Botelho que afirma que o Funchal se apresenta como e citamos: “*o único pólo de convergência e fixação das principais funções urbanas da região, e constitui o fulcro tradicional e natural das relações com o exterior*” ao mesmo tempo que e mesmo com elevados e positivos saldos naturais, se assistia a um decréscimo muito acentuado da população no seu todo, por força da emigração que começou a esvaziar a ilha, entre as décadas de 50 e 70, ainda mais acentuadamente a partir de 60, não apenas pelas razões de fragilidade económica da ilha mas e também por força da guerra colonial, a qual levou a uma saída ainda muito mais acentuada, nomeadamente de jovens de ambos os sexos, mas principalmente do género masculino, os quais terão como destinos privilegiados, a Venezuela, a África do Sul e o Brasil, destinos naturais dos habitantes da Madeira, em valores que atingiram em número, os cerca de 18.000 cidadãos, a que podemos juntar embora com valores menores, a Austrália, o Reino Unido, o Canadá e os Estados Unidos, destinos esses que no seu conjunto, provocaram uma hemorragia

---

<sup>269</sup> COUTO, Fernando, Presidente da CMF, 1969, Discurso de abertura do Colóquio de Urbanismo, Câmara Municipal do Funchal, p.1

<sup>270</sup> BOTELHO, Rafael (1969), “Problemas de urbanização do Funchal”, in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 17-33, Funchal, Câmara Municipal do Funchal

demográfica tão grave que e citamos “*numa década saiu da Madeira cerca de 26% da sua população*”, como nos diz OLIVEIRA.<sup>271 272</sup>

Para os madeirenses que não podiam ou não conseguiam sair, via emigração, restava-lhes a deslocação para a cidade do Funchal que se torna um polo centrípeto de população, população essa que se apresentava desprovida, quer de educação, quer de competências profissionais, oriunda na sua maior parte da agricultura e da pesca, a que acrescia a sua incapacidade em termos de recursos financeiros ou quando os tinha, estes se revelavam muito escassos, nomeadamente em termos de acesso à habitação, o que leva estes extractos populacionais, num afluxo constante, sustentado e imparável, a serem origem de uma especulação habitacional desenfreada e simultaneamente suas vítimas.

Tal especulação levará à sobrelotação das poucas habitações disponíveis no centro histórico da cidade, por via do sub arrendamento, muitas delas degradadas e disponíveis a preços especulativos, ou então num movimento imparável, a vir a ocupar as zonas altas da urbe, declivosas e com forte potencial de sinistro, muitas vezes fora dos seus anteriores limites geográficos, em especial as zonas de Imaculado Coração de Maria, Santo António, São Gonçalo, São Martinho, São Roque, Monte Choupana e Curral dos Romeiros, freguesias aonde se assiste a um crescimento populacional muito desorganizado, domiciliado em habitações precárias ou ilegais, sem saneamento básico nem transportes e pior, sem que os poderes públicos consigam ou mesmo queiram ou possam intervir ou minorar tal situação e desregulamento.

Tomando como base as necessidades expressas por via da análise do Censo Populacional de 1960, para a totalidade da ilha da Madeira estimava-se como imperativo a construção de pelo menos 1.000 novas habitações por ano, das quais apenas e só para a cidade do Funchal quase 500 se revelavam imprescindíveis, face a um valor que não chegava a atingir as 700 no total do arquipélago, fruto não só da ausência de um planeamento adequado mas e também de uma letargia governativa que se não compadecia com as ingentes necessidades da população, situação essa ainda mais agravada pelo facto de que os extractos mais frágeis da população, ao contrário do período anterior da década de 40, por iniciativa camarária da CM Funchal, que abordámos anteriormente, não serão alvo das políticas públicas de habitação, que pecam por inexistentes e citamos: “*à ausência de habitações de interesse vincadamente social, isto é, destinadas às famílias*

---

<sup>271</sup> OLIVEIRA, Isabel, “A Ilha da Madeira. Transição Demográfica e Emigração”, Revista População e Sociedade, n.º 5, 1999, pp. 25-59

<sup>272</sup> <http://aprenderamadeira.net/demografia/>



*com menores recursos*”, o que será igualmente abordado por outro dos participantes, com igual apelido, nesse mesmo colóquio de urbanismo, conforme PEREIRA e PEREIRA.  
273 274

A habitação social na Madeira será um quase deserto entre os anos 50 e os finais da década de 70, do século XX, se excepcionarmos a construção, muito dela em auto construção de habitação própria, nas zonas altas da cidade, nomeadamente Monte e Santo António, ilegal, não inserida em planos de ordenamento ou de integração levada a cabo por cidadãos, muitos deles oriundos das ex colónias, nomeadamente Angola, que vieram para a ilha no período imediatamente seguinte à descolonização, designados de *retornados*, alguns dos quais na sua maior parte nunca cá tinham estado, com a excepção do chamado prédio da Caixa, um enorme, para os nossos parâmetros, edifício, que comemorou há pouco tempo os seus 50 anos, cujo destino inicial foi o de ser arrendado aos funcionários da Caixa de Previdência, e cujas frações estão hoje todas vendidas aos seus primitivos arrendatários, ou a seus descendentes.

A temática teórica e prática da habitação social virá a ser retomada de uma forma enérgica e motivada, por parte do Governo Regional da Madeira, no período imediatamente seguinte, o que iremos reportar de imediato.

### **2.3 As iniciativas públicas de Habitação Social, após a Autonomia (1976)**

A Madeira ganha o seu estatuto de Região Autónoma, no dia 1 de Julho de 1976, na sequência do 25 de abril de 1974 e das alterações do seu estatuto político e administrativo, que ficaram consagradas na Constituição de 1976, no seu art.º 6.º, nº 2, onde é declarado que “*Os arquipélagos das Açores e da Madeira constituem regiões autónomas dotadas de estatutos político-administrativos próprios*”.<sup>275</sup>

De qualquer maneira, ocupado nas questões relacionadas com a consolidação da governação, o nóvel executivo governamental, neste domínio da habitação e até 1978 pouco irá fazer, tendo em vista a situação de Portugal Continental e os inevitáveis reflexos

---

<sup>273</sup> PEREIRA, Nuno Teotónio (1969), “Habitação para o maior número”, in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 87-100, Câmara Municipal do Funchal, Funchal.

<sup>274</sup> PEREIRA, Raul da Silva (1969), “Desenvolvimento e urbanismo no Arquipélago da Madeira” in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 780- 807, Câmara Municipal do Funchal, Funchal.

<sup>275</sup> <http://www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf>, pág 2

de todas as problemáticas políticas e económicas, que se vivem no Continente e se repercutem na RAM, governo esse que foi designado como o I Governo Regional da Madeira.

Ao I Governo Regional seguir-se-á o II Governo Regional da Madeira cuja tomada de posse ocorreu no dia 16 de março de 1978, já sob a presidência do Dr. Alberto João Jardim, resultante de novas eleições, governo esse que finalmente irá abordar esta problemática da habitação na Madeira, com um denodo e uma energia que reflectem bem a personalidade do Presidente do Governo Regional, Governo esse que toma de imediato a decisão de proceder a um diagnóstico aprofundado da situação habitacional na Região, com o objectivo de a resolver e não de a protelar.

Este diagnóstico virá a encontrar 327 habitações sociais concluídas, ou em vias de conclusão, das quais 156 estavam previamente atribuídos aos seus futuros inquilinos, habitações essas, propriedade da CM Funchal mas subsidiadas parcialmente pelo Governo Regional, GR, as quais haviam sido levadas a cabo sob o patrocínio arquitectónico, técnico e construtivo do Fundo de Fomento da Habitação, FFH, sedado em Lisboa, o qual, quase acto contínuo, viria a ser regionalizado, no que respeita às suas competências e atribuições na Madeira, procurando este nóvel organismo regional terminar 242 outras habitações, também já em processo administrativo de atribuição.

O mesmo diagnóstico irá determinar o adiamento do *Plano de Habitação da Nazaré*, o qual mais tarde irá dar origem a um dos maiores bairros sociais da Península Ibérica e decidirá também a regionalização do Bairro da Ajuda, pertencente ao FFH, cujo projeto se iniciou nos anos 40 do século XX e no qual, de acordo com o respectivo plano, faltavam construir 149 habitações e defrontar-se-á com uma necessidade premente e imediata de um contingente mínimo de pelo menos, mais 3.000 habitações que pudessem alojar as cerca de 8.500 pessoas retornadas das ex colónias e recém domiciliadas na ilha.

Para ajudar a colmatar estas carências, a CM Funchal chamou a si o compromisso de realojar um reduzido contingente de um muito elevado número de inscritos, alguns deles desde 1974, em 240 habitações das quais assumiu a construção, que virão a ser os bairros dos Viveiros (Blocos), Quinta Falcão, Ponte, Penha de França e Quinta das Freiras, bairros esses constituídos, na sua maior parte por habitações com áreas úteis muito reduzidas e edificadas com recurso a materiais que atingiram hoje já o limite da sua vida útil, caso nomeadamente da construção com paredes e coberturas em amianto, que a autarquia, via SHF substituiu, na sua quase totalidade por novas edificados,

promovendo a substituição das antigas habitações por novas, edificadas nas mesmas localizações.<sup>276</sup>

A situação podia ser considerada como calamitosa, até em termos morais, especialmente no concelho do Funchal e de Câmara de Lobos, concelho esse onde tal condição era motivo de reportagens internacionais, muito pouco abonatórias da situação cívica, social e humanitária de quem habitava em tais tugúrios, caso do Bairro do Ilhéu, em Câmara de Lobos, mas e também da incapacidade prática de debelar tais atentados, por parte do Governo Regional, que se defrontava com uma dupla dificuldade, falta de habitação mas e também más condições de habitabilidade de muito do edificado, utilizado em sub arrendamento, pluri e multi habitação em regime de sobre ocupação, mas e também com uma carência de pessoal e empresas de construção civil, preparadas e capazes de prosseguir empreendimentos de envergadura, empresas e empresários até aí ocupados na edificação de habitações unifamiliares muito comuns na ilha, aqui designadas de *casas*.

A tudo isto se junta uma enorme especulação do preço da habitação e dos terrenos por parte da competição em preços, levada a cabo pelos emigrantes bem-sucedidos da Venezuela e da África do Sul, que regressavam à Ilha ou a visitavam, pretendendo fazer alarde da sua riqueza, com manifesta repugnância e inveja por muitos dos seus conterrâneos que os designavam e designam pejorativamente de “miras”, o que explica a quase indiferença e mal disfarçada hostilidade perante a actual crise dos portugueses na Venezuela, em contraste com a relativa fragilidade económica dos cidadãos nacionais residentes e também com os *deficits* financeiros sucessivos do GR, que levaram posteriormente, já no século XXI, a uma situação de sobre endividamento e de dívida designada de *oculta*, motivada pelos sucessivos e por vezes excessivamente ambiciosos planos de desenvolvimento, a que comum, popular e pejorativamente se designa na ilha de “pugressso”, que estiveram na origem de um programa muito draconiano de recuperação económica e financeira, a somar ao plano que foi imposto a Portugal pela designada

*Troika*, a partir de 2011.<sup>277</sup>

Assim e voltemos a matéria de habitação, a situação herdada em 1978, pelo nível Governo Regional, apenas por via de um Plano de Emergência muito rigoroso e actuante,

---

<sup>276</sup> [http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69&Itemid=17](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=69&Itemid=17)

<sup>277</sup> <http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/ilheu.html>

poderia tentar ser remediada, face a um tal e tão gigantesco conjunto de circunstâncias adversas e será isso que irá ser levado a cabo pelo GR, designado de Plano de Emergência Habitacional, que se propôs a construção de um quantitativo mínimo de 500 habitações por ano, financiado com recurso à contracção de dívida pública que começa a crescer e levará aos excessos detectados muito mais tarde.

Serão estes financiamentos que irão permitir a construção no concelho de Câmara de Lobos dos bairros da Palmeira, com 240 habitações e o bairro do Espírito Santo e Calçada, este com 60 habitações e no concelho do Funchal o já antes citado Bairro da Ajuda, com 146 habitações, o Bairro do Hospital, com 173 habitações, a que se juntaram dez habitações para retornados de África, em Machico, que foi designado e mantém a designação de bairro dos pescadores, os quais vieram de Angola nos seus próprios barcos de pesca e se avançou finalmente com a decisão de construção do Bairro da Nazaré, do Bairro de Santo António e da 1ª fase do Bairro de Santo Amaro, o nosso caso de estudo desta tese, por via da criação do IHM, ao qual dedicaremos o ponto seguinte.<sup>278</sup>

---

<sup>278</sup> Decreto Legislativo Regional nº 11/88/M, de 12 de Novembro

### **3. As instituições de habitação social na Região Autónoma da Madeira**

#### **3.1 A Investimentos Habitacionais da Madeira, IHM/EPERAM – Governo Regional. Os seus complexos**

Afirmámos anteriormente que as atribuições que durante algum tempo foram exclusivas a nível nacional do FFH, que passou a IGAPHE e posteriormente a Instituto Nacional de Habitação (INH) e finalmente, a partir de 2009, a Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) <sup>279</sup> e para o todo nacional, incluindo os 3 ex distritos autónomos do Funchal, Ponta Delgada e Angra do Heroísmo, cuja designação nos surge pela primeira vez na Constituição Política da Monarquia Portuguesa de 1822, no seu Título II, Capítulo Único, art.º 20 n.º 1 ainda e só como Ilhas Adjacentes e como distritos em 1895, para apenas em 32dez1940, pelo Decreto n.º 31095, agora como Distritos Autónomos das Ilhas Adjacentes, estatuto esse que perdurou até à Regionalização, que instituiu a Madeira como Região Autónoma, a política e administrativamente designada RAM.

Só após tal, foram tais atribuições regionalizadas<sup>280</sup>, numa primeira fase parcialmente e depois na totalidade e passadas as suas competências, para e na RAAçores, para a Secretaria Regional da Habitação<sup>281</sup>, <sup>282</sup> e na Madeira para a Investimentos Habitacionais da Madeira, IHM, EPERAM, organismo esse que conserva tais atribuições na e para a Madeira, muito embora, não na sua totalidade, repartindo as mesmas, no concelho do Funchal, com a CMF/SHF, no concelho da Calheta com a CM Calheta, no concelho de Câmara de Lobos com a CM Câmara de Lobos e finalmente no concelho de Santa Cruz com a CM Santa Cruz.<sup>283</sup>, <sup>284</sup> <sup>285</sup>, <sup>286</sup> e <sup>287</sup>

O IHM propunha-se e mantém tal desiderato, conforme o expresso na sua página de Internet, assumir a responsabilidade de implementar no terreno, a política de habitação social e não só e apenas a habitação, constante do programa de governo da RAM, tendo em conta as necessidades sentidas pela população da Região, nomeadamente da mais

---

<sup>279</sup> [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/\\_Resumo\\_historico.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/_Resumo_historico.html)

<sup>280</sup> [http://www.madeira-edu.pt/portals/31/ceha/newsletter/newsletter\\_11.pdf](http://www.madeira-edu.pt/portals/31/ceha/newsletter/newsletter_11.pdf)

<sup>281</sup> <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss-drh/docConstitutivo.htm>

<sup>282</sup> Decreto Regulamentar Regional n.º 12/98/A

<sup>283</sup> <http://www.ihm.pt/>

<sup>284</sup> <http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/>

<sup>285</sup> <http://www.cmcilheta.pt/pt/>

<sup>286</sup> <http://www.cm-camaradelobos.pt/>

<sup>287</sup> <http://www.cm-santacruz.pt/>

carente e desprotegida, mas não perdendo também de vista a integração social e cívica dos seus apoiados.<sup>288</sup>

A sua evolução como instituição assim como todas as informações a ela referentes estão insertas na página internet do IHM, através do qual podemos verificar que a instituição, cobre a totalidade do território da RAM, estando presente em todos os concelhos e também na ilha do Porto Santo, com dois bairros, com excepção dos concelhos da Calheta e da Ponta do Sol, onde existiu HS, sob a forma de bairros de pescadores, caso da Tabua, habitação essa que foi vendida pelo município, cerca dos anos 90, aos seus inquilinos da altura, ou face ao desinteresse na aquisição por parte de alguns deles, a interessados directos que se fizeram substituir aos inquilinos ou seus descendentes, não interessados na aquisição.<sup>289</sup>

O IHM detém um património habitacional muito elevado e de qualidade média, embora desigual, em que alguns dos bairros tem padrões de qualidade não uniformes, fruto da sua construção em períodos e circunstâncias políticas e económicas elas também não iguais, assim como pelas obras de conservação de que, quase todos eles vieram a beneficiar, mas compreensivelmente, continuamente carecem, assim como e finalmente do cuidado e qualidade que os seus moradores puseram na respectiva conservação, não transferindo sistematicamente para a tutela tal encargo, o que é muito mais manifesto em alguns bairros do que noutros, sendo que nos bairros menos problemáticos esta questão se não põe com tanta acuidade.

Nesse aspecto o BSAmaro, o nosso caso de estudo, é um perfeito exemplo do que acabámos de dizer, não só porque a sua construção é relativamente recente como pelo facto de se inserir numa zona citadina e em constante valorização, mas e também porque muitos dos seus moradores zelam pela fração arrendada, assim como pelos seus arredores e partes comuns.

### **3.2 A Câmara Municipal do Funchal/SocioHabitaFunchal (SHF). Os seus empreendimentos**

Tomámos a decisão de apresentar em primeiro lugar a IHM/EPERAM, por uma razão de volume e quantidade de empreendimentos que a instituição tem no seu património, mas na realidade e cronologicamente, a primeira entidade que se ocupou na

---

<sup>288</sup> <http://www.ihm.pt/index.php/ihm/missao-visao-e-valores>

<sup>289</sup> <http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/gabinetes-de-bairro>

Madeira na área social da HS foi a CMF a inda como tal, agora e hoje já como CMF/SHF e como tal se mantido activa por décadas, com períodos de maior ou menor intervenção, ligados à sua maior ou menor capacidade e disponibilidade financeira e à sensibilidade social dos seus dirigentes, a qual, a partir dos anos 90 do século passado com o actual Presidente do GR à frente dos destinos da autarquia, se reforçou e verteu para o terreno a vontade de implementar cada vez mais esta actividade social, esforço esse que se mantém com a presente edilidade, presidida pelo Dr. Paulo Cafôfo, à frente de uma coligação de partidos e de novo recandidato à edilidade, e oposição à anterior vereadora do pelouro social e de habitação, a Dra. Rubina Leal, até há bem pouco Secretária Regional da Solidariedade e Assuntos Sociais, pelo PSD.

A entidade empresarial local, SocioHabitaFunchal E.M., Empresa Municipal de Habitação, contribuinte n.º 511237880, com o capital social de 200.000,00 €, subscrito integralmente pelo Município, foi constituída nos termos da Lei 58/98 de 18 agosto, por escritura celebrada no Notariado Privativo da Câmara Municipal do Funchal, em 23 de fevereiro de 2005, tendo por objetivo principal a promoção, construção, manutenção e gestão social do parque habitacional do Município do Funchal, assim como dos centros comunitários e de outros equipamentos afectos a esse património.

É uma empresa pública dotada, de personalidade e capacidade jurídica, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial e tanto a sua missão como os objectivos que persegue podem ser consultados no respectivo *site*.<sup>290</sup>

O município do Funchal teve uma intervenção pioneira na HS, ainda que inicial e compreensivelmente aos olhos de hoje, não designasse este tipo de habitação como tal mas sim como habitação económica, em tudo plasmada do que era a sua designação no Continente e assim, numa primeira fase e desde 1937 e até 1941, com Fernão Ornelas, cuja ação escarpelizámos antes e numa segunda fase, com o Dr. Fernando Couto entre 1965 e 1972 e desde 1995, uma terceira fase, primeiro com o Dr. Miguel Albuquerque, o anterior presidente da autarquia do Funchal e actual Presidente do Governo Regional e na actualidade com a nova edilidade, sob a presidência do DR. Paulo Cafôfo, mantendo-se a SHF, como empresa municipal que é hoje, herdeira da missão e património habitacional da CMF, desde 2005, actuante, interventiva e inovadora nas formas de abordagem da problemática social da habitação.

---

<sup>290</sup> [www.shf.com](http://www.shf.com)

Resumidamente, podemos dizer que nessa primeira fase, com início no terreno em 1941, foram construídas 215 habitações, de tipo unifamiliar, de piso térreo, replicando a habitação casas eram tradicional madeirense, com uma pequena horta e obedecendo a um tipo de arquitectura revivalista, um número manifestamente escasso face às necessidades, as quais se destinaram, conforme os registos que consultámos no ARM, na sua maior parte destinadas a funcionários da edilidade, integradas nos bairros de Santa Maria Maior, São Gonçalo e Viveiros, a qual foi concluída nos anos 70, com a construção dos bairros dos Viveiros (Blocos), Quinta Falcão, Ponte, Penha de França e Quinta das Freiras.

A 2ª fase, sob o magistério do Dr. Fernando Couto, entre 1965 e 1972 foi de manutenção de património mas e também como vimos de uma necessária e mais que urgente nova planificação da cidade e seus limites, nomeadamente com a disciplinação urbanística e arquitectónica das diversas zonas antigas e nóveis da cidade, condição essencial para a 3ª fase

A 3ª fase iniciar-se-á em 1995, com a criação no município do Funchal de um Departamento de Habitação, uma vez que, e até aí, a habitação estava integrada na gestão geral, o qual irá iniciar uma colaboração muito activa e frutuosa com o IHM e com o actual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, colaboração essa que levou a que hoje, 2016, o presente parque habitacional da autarquia do Funchal seja composto por 1.233 fogos, integrados em 33 Conjuntos Habitacionais, ou Empreendimentos, a designação adoptada pela SHF, edificados na maior parte das freguesias do concelho e apenas neste concelho, muito embora as atribuições que lhe são permitidas e que persegue sejam de âmbito muito mais amplo, conforme o estatuído no artigo 5º dos estatutos da SHF.

Entre estas actividades, em nosso entender, resultam fortemente efectivas no terreno e no campo de intervenção social, as que são prosseguidas não apenas no mero, ainda que importantíssimo, campo da HS per si, de que os muitos empreendimentos da SHF, que se encontram dispersos pelas várias freguesias do Funchal, são exemplo marcante, como as intervenções de natureza diferente não meramente construtiva ou gestora de habitação, como resulta de uma análise mais fina ao que é, por exemplo promovido na freguesia de São Pedro, iminentemente urbana e citadina, habitada por pessoas de extractos sociais mais elevados mas vulneráveis, àquilo que é prosseguido em Santa Maria, mas e também no que consideramos pessoalmente como o empreendimento mais bem conseguido urbanística e socialmente, o da Penteada, onde nós mesmo



gostaríamos de viver a quando do nosso envelhecimento e conforme o que está inserido nos Anexos, na sua parte Plantas.

Esta freguesia de Santa Maria, que é citadina mas de características eminentemente populares, em comparação com o que podemos encontrar em Santo António, freguesia da zona alta da cidade, na qual no pós 25 de abril de 1974, na qual e no meio de um quadro semi bucólico de zona alta, misto de terrenos agrícolas e casas, tipo moradia, ligadas muitas delas a quintas agrícolas com grandes extensões de terra livre, se assistiu a uma construção ilegal desenfreada e desenquadrada dos parâmetros exigíveis para a cidade, na freguesia mais jovem e mais carente, o que a descaracterizou e deixou, por muito tempo, casos complicados em termos de toponímia e desordenamento arquitectónico e infraestrutural, de que, aqui e além se notam ainda pequenas manchas.

Tal desordenamento levou a que, mais tarde, o número de intervenções urbanísticas tivesse sido muito elevado, intervenções estas muitas delas levadas a cabo pela autarquia e posteriormente e nos nossos dias, já pela SHF, o que gerou um elevado crescimento da totalidade do património edificado da SHF, elencado no quadro inserido nos Anexos, podendo este quadro de per si constituir um modelo sociológico da cidade do Funchal, no que se refere aos seus habitantes e à sua estratificação social e económica, quase podemos dizer, de certa forma atávica e multisecular, mas apresentando em muitas zonas um quadro de modernidade que se revela muitas vezes apenas e só superficial.

### **3.3 A política de H.S., nos Municípios da RAM**

Como resulta da leitura de todo o atrás exposto, a maior, para não dizer a quase totalidade de HS existente na Madeira, é património do IHM e da CMF, por via da sua empresa municipal SHF, as quais foram já objecto de uma análise mais aprofundada anteriormente, mas existe HS em outras 2 autarquias da RAM e existiu mesmo numa terceira autarquias, a da Calheta, que tinha no seu território alguns bairros anteriormente designados de bairros de pescadores, ainda construídos ao abrigo dos protocolos do Estado Novo, caso do Bairro de Pescadores da Tabua, anteriormente do Município da Ribeira Brava e o da Fajã da Ovelha, do Município da Calheta, entretanto foram alienados aos seus actuais moradores.

Assim, talvez compreensivelmente, o município da Calheta não nos forneceu, qualquer informação ou esclarecimento sobre esta temática da HS, enquanto os dois restantes municípios, quer o de Camara de Lobos, quer o de Santa Cruz, nos responderam

e forneceram os seus dados, muito embora os valores unitários e percentuais, em relação aos do IHM e SHF sejam reduzidos mas de qualidade, em Camara de Lobos e diminutos e quase residuais, apenas dois bairros, em Santa Cruz, em relação ao cômputo total da HS na Madeira.

### **3.3.1 Câmara de Lobos**

Tivemos anteriormente ocasião de mencionar as tremendas carências, quer sociais, quer económicas que desde sempre este concelho da Madeira e os seus habitantes sofreram, uma vez que e durante séculos, foi essencialmente um concelho onde a pesca e a agricultura foram o seu principal factor económico, o que levou a que muitos dos seus moradores vivessem em condições quase infra humanas, nomeadamente no que respeita à habitação, ficando lamentavelmente célebres os programas de televisão e notícias sobre tais condições de vida, nomeadamente em relação às 1ª e 3ª idades, situação essa que se arrastou até aos nossos dias, de que é testemunho célebre a reportagem sobre a “Casa do Porrão”, um edifício tristemente celebrizado pela sua miséria e infra humanidade, programa de televisão sobre o edifício do Porrão, que motivou tal comoção ao Presidente da Republica da altura, que este mesmo Presidente, promoveu a sua reconstrução, em articulação com as autoridades e Governo Regional, que levou a um novo programa, salvífico, sobre a inauguração do alojamento dos seus habitantes pelo mesmo Presidente da Republica, Dr. Jorge Sampaio.<sup>291</sup>

A população residente no antigo bairro do Porrão era maioritariamente jovem, jovens adultos ou até aos 40 anos, caracterizada por famílias muito numerosas e relações muito próximas de parentesco, que as não libertava do estigma, verdadeiro ou fictício dos incestos e das práticas mais aberrantes. Verificava-se uma forte diferenciação de papéis com base no género, num ficção de patriarcado mas efectivamente de um matriarcado muito acentuado e em termos económicos, homem era normalmente o suporte económico de todo o núcleo familiar, dedicando-se maioritariamente à pesca ou à construção civil, com laços profissionais e laborais precários e extremamente instáveis, facto da sazonalidade e da informalidade contratuais, sendo por isso os trabalhos predominantemente instáveis e precários.

---

<sup>291</sup> [http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/casa\\_porrao.html](http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/casa_porrao.html)

As mulheres dedicavam-se às tarefas domésticas e a cuidar das crianças, com proles multi parceiros que muitas vezes ultrapassavam as 8 e 10 crianças por agregado familiar, enquanto as crianças predominantemente e quase sempre as do sexo masculino andavam pelo Funchal e Câmara de Lobos, na mendicidade, os tristemente célebres *meninos das caixinhas*, eles também sujeitos e actores principais de muitos programas de televisão, que contribuíram para a criação de um estigma muito forte em relação aos madeirenses, uma vez que uma pequena parte foi injustamente considerada como um todo.<sup>292</sup>

O misticismo, as práticas religiosas e as superstições, com feitiçaria e curandeirismo eram práticas comuns, (ainda hoje o são) dominavam o quotidiano e as relações sociais, familiares e individuais, sendo igualmente comum neste bairro, a prática de uma economia paralela e informal associada à prossecução de atividades ilícitas, desde a mendicidade, a prostituição, o proxenetismo, os pequenos roubos aos “camones” de que os “meninos das caixinhas” bem retratados pelo Sr. Padre Edgar, hoje no estado laical e deputado da CDU, eram uns dos actores involuntários mas principais, o que motivou ao ainda na altura sacerdote católico, acesas polémicas e ataques por parte do poder político instituído, que não queria, de forma alguma, que tais misérias alimentassem o quotidiano jornalístico da RAM e do próprio país, sendo que metade da população se veio a tornar, por reunir condições para tal, beneficiária de RMG (actualmente RSI)<sup>293</sup>

As aspirações e representações sociais destas famílias eram marcadamente negativas, isto no próprio dizer técnico inserto em relatórios das assistentes sociais do município, tanto mais que estas pessoas tendiam a não desenvolver projetos de vida a longo prazo, pensado e vivendo o momento presente, espírito esse que demorará eventualmente, gerações a se atenuar, uma vez que apenas e só uma casa nova não chega para alterar comportamentos desviantes de séculos.<sup>294</sup>

Hoje, fruto da acção da CMCB e dos seus acordos com o IHM e com o IHRU, a situação, em termos de habitação no concelho, melhorou consideravelmente e a acrescer aos bairros património da instituição IHM, juntam-se, por parte da Câmara Municipal de Câmara de Lobos, 6 complexos ou núcleos habitacionais, de maior ou menor dimensão, assim como algumas frações dispersas, com 103 inquilinos e 391 residentes, distribuídos por 104 fogos de habitação social, de tipologias T0 e T1, T2, T3 e T4, sendo que 85% dos atuais inquilinos (329 residentes) reside nos nomplexos habitacionais da Encosta dos

---

<sup>292</sup> <https://www.publico.pt/.../madeira-seis-anos-depois-do-escandalo-da-pedofilia-18287...>

<sup>293</sup> [www.dnoticias.pt/.../543408-edgar-silva-o-defensor-dos-mais-fracos-que-jogou-futebol...](http://www.dnoticias.pt/.../543408-edgar-silva-o-defensor-dos-mais-fracos-que-jogou-futebol...)

<sup>294</sup> Relatório CMCL 2015 - Diagnóstico Social

Socorridos e da Quinta do Leme e 15% (62 residentes) reside nos restantes núcleos habitacionais de menor dimensão, caso das Habitações camarárias do Castelejo, com 11 inquilinos, das Habitações municipais das Fontes, com 4 residentes, do Realojamento municipal da Trincheira, com 6 residentes e ainda do Realojamento municipal das Preces (Casa Ardida), com 28 residentes e finalmente com alguns realojamentos dispersos (13 residentes), perfazendo um total de 29 inquilinos e 62 residentes.<sup>295</sup>

A CMCLobos, à semelhança dos restantes municípios da Madeira dotados de habitação social, efectua ou tenta efectuar a manutenção anual dos fogos camarários, de acordo com os limites estipulados na lei decorrentes da publicação do regulamento municipal das habitações camarárias, cumprindo assim o que está determinado na lei, mas a crise e as suas consequências em termos de endividamento, e das obrigações contratuais da luta contra esse mesmo endividamento, caso do PAEF, nem sempre tem permitido que tal obrigação seja escrupulosa e atempadamente cumprida e sobre o acima citado PAEF, ou seja o acordo extraordinário referente à dívida da RAM, na sua vertente aplicada às Autarquias Locais, e supra aplicado ao Acordo de Portugal com a troika, recomendamos a leitura de um trabalho académico da autoria do Professor Ricardo Cabral, professor da UMa, Universidade da Madeira, em 2012.<sup>296, 297</sup>

Tal como nas restantes autarquias da RAM, envolvidas em projectos de HS, um dos problemas mais prementes é não apenas a manutenção do património edificado e suas envolventes, em termos de qualidade de habitação e de qualidade de vida social dos seus inquilinos mas e principalmente a questão da solvabilidade económica dos projectos, quase todos baseados e sustentados em soluções financeiras, com recurso a endividamento, muito embora, fruto dos acordos com o IHM e deste com o IHRU muita dessa mesma dívida beneficie do aval e garantias, em primeiro nível do GR e a montante do Estado Central, a que acresce o crescente endividamento dos particulares em relação ao pagamento das rendas contratualizadas, muito embora grande parte destas, sejam de valores que poderemos considerar irrisórios.

O balanço encargos versus rendimentos, se analisado em termos de pura lógica económica mas sem deixar de levar em conta, como se impõe, a sua essencial vocação constitucional e solidária, revela-se e é profundamente desequilibrado, podemos mesmo dizer negativo e com tendência manifesta para o desequilíbrio crónico e progressivamente

---

<sup>295</sup> <http://www.jm-madeira.pt/artigos/sras-entrega-30-chaves-de-habita%C3%A7%C3%A3o-social-fam%C3%ADlias-carenciadas-de-c%C3%A2mara-de-lobos>

<sup>296</sup> Edital n.º 107/99 (2.ª série) publicado no Diário da República, II série, n.º 81, de 07/04/1999

<sup>297</sup> <http://www3.uma.pt/rcabral/Ficheiros/Opinion/PAEF2.pdf>

agravado, muito embora pensemos convictos que o seu objectivo essencial, no que toca a HS seja o cumprimento da Constituição, mas e tanto e mais do que isso, a garantia de um alojamento digno e condigno às famílias que manifestamente não poderiam beneficiar de habitação se não fossem estes projectos, quer estatais, quer regionais, quer os autárquicos.

Mais adiante e com recurso a *software* de análise, iremos, em capítulos próprios, voltar a esta questão do incumprimento e da dívida crescente, que atinge mais de 50% dos inquilinos dos bairros camarários e um valor percentual global, de mais de 30%, não muito distante desta percentagem, em relação ao SHF mas principalmente ao IHM e à Autarquia de Santa Cruz, sendo que e aparentemente, este incumprimento se aproveita eventualmente das limitações e potenciais embaraços políticos e sociais, quer em termos jurídicos, quer em termos éticos, mas talvez e principalmente, em termos políticos, por parte destes mesmos credores, que se vêem numa situação muito difícil de resolver, uma vez que poderá parecer ou ser pouco sensato e mesmo menos ético, resolver problemas de famílias carenciadas em termos de habitação e por incumprimento contratual destas, impondo-lhes processos de despejo, que as voltarão a trazer para a rua ou de regresso a habitações degradadas, o que também tem um custo substancial, em termos de cartaz e imagem turística, numa região que vive essencialmente da indústria turística, mas e quanto a nós, principalmente em termos de vivência democrática colectiva, assim como e simplesmente em termos de cidadania e ética republicanas.

De qualquer maneira e em nossa modesta opinião há situações que revestem a condição de escândalo, assim como existem algumas, muitas talvez, que não tem forma de serem resolvidas, excepto com um eventual perdão de dívida, que face à condição dos inquilinos em incumprimento, provavelmente se voltará a repetir, excepto se, face ao seu valor financeiro diminuto, em oposição ao seu valor cívico e ético por demais relevante, não vier a ser considerado, conforme as mais recentes experiências de economia e cidadania na Finlândia e noutros países, como uma parcela integrada no nível designado rendimento básico mensal, do qual a componente habitação poderá vir a fazer parte, mas sobre esta questão específica, para além de duas outras, reservámos quase um capítulo inteiro da nossa tese.<sup>298</sup>

---

<sup>298</sup> <http://zap.aeiou.pt/finlandia-vai-testar-pagamento-rendimento-basico-mensal-143901>

### 3.3.2 Calheta

Este concelho não tem HS e não respondeu à nossa solicitação em relação a esta matéria, muito embora e conforme vimos no Quadro V, o Município da Calheta apresente 9 edifícios de HS com 58 habitações, das quais 55 estão arrendadas e por sua vez o Município da Ponta do Sol, 2 edifícios de HS com apenas 2 habitações desse tipo, ou pelo menos não surgem com esta classificação no IHM, que tutela quase todo este tipo de intervenção social na RAM, não vendo nós nas listagens qualquer referência a estes dois concelhos.<sup>299</sup>

### 3.3.3 Santa Cruz<sup>300</sup>

Esta autarquia da Madeira tem dois bairros de HS, no seu território, como seu específico património imobiliário. São eles os Conjuntos Habitacionais do Salão e Vale Paraíso, o do Salão situado na zona alta de Santa Cruz e o do Vale Paraíso, na Camacha<sup>301</sup>, construídos através de projetos conjuntos do IHM e do Município, conforme o expresso em Portaria do GR, em 1999 para os anos económicos de 1999 e 2000, que previam o seu financiamento, bairros esses que não sofreram obras de beneficiação ou conservação durante longos anos, tendo agora a autarquia procedido a melhoramentos no Complexo Habitacional do Vale Paraíso, nomeadamente ao nível da pintura externa dos blocos habitacionais, a qual é realizada, por administração directa, sendo a primeira obra de beneficiação, em muitos anos de vida, daquele conjunto de HS.<sup>302</sup>

Estes dois bairros de HS de Santa Cruz, não foram muito diferentes em termos de tipologia, de inquilinos e sua inserção social, a quando do realojamento, uma vez que os mesmos eram originários de habitações degradadas, na melhor das situações, muitos nem casa tinham, alguns mesmo viviam na foz das ribeiras, conforme o expresso na própria Portaria 84/99 do GR e muitos deles viviam mesmo em alojamentos precários, conforme o expresso nos relatórios de serviço social que tivemos ocasião de analisar e muito embora e ao longo dos anos e nomeadamente no tempo presente, as performances sociais dos inquilinos do Salão sejam inferiores às do Vale Paraíso, tomando por indicadores os

---

<sup>299</sup> <http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/multitematicas-pt/mutitematicas-anuario-pt/multitematicas-anuario-publicacoes-pt.html?limitstart=0>

<sup>300</sup> <http://www.cm-santacruz.pt/index.php/component/phocadownload/category/42> Relatório de atividades 2016 Município de Santa Cruz

<sup>301</sup> <http://www.gov-madeira.pt/joram/1serie/Ano%20de%201999/ISerie-049-1999-05-11.pdf>

<sup>302</sup> <http://www.cm-santacruz.pt/index.php?start=7>

valores das rendas cobradas e as taxas de incumprimento contratual, devido à crise económica com que a Madeira se tem vindo a debater, conforme pode ser visto nos Relatórios de Atividades do Município, onde estão expressos todos estes valores, em termos absolutos e percentuais, as situações de desemprego de um ou pior ainda, de ambos os progenitores, assim como as famílias monoparentais, por razões de divórcio, emigração ou desaparecimento/fuga de um dos progenitores, tem criado situações de ruptura familiar em termos económicos e sociais, que se transformam em desafios muito difíceis de defrontar por parte dos serviços sociais, quer do GR, quer do município.

Segundo informações que nos foram fornecidas, pelos responsáveis do município de Santa Cruz, no mês de abril de 2016, quando os solicitámos aos mesmos serviços e através de uma análise dos dados do Mapa de Rendas dos Conjuntos Habitacionais do Salão e Vale Paraíso no ano 2016/2017, os quais, pela sua profundidade mas e igualmente pela sua total transparência, que poria em causa a lei de proteção de dados individuais, verificamos que para o Conjunto Habitacional do Salão e ao longo de 2016, os valores sofreram algumas oscilações.

Em síntese final para os dois conjuntos habitacionais do município de Santa Cruz os valores são os seguintes:

Para o Conjunto Habitacional do Salão, os valores recebidos das rendas, no mês de Março de 2016, foi de 1206,52€, em Abril foi de 1206,52€, em Maio foi de 1152,46€ e em Junho foi de 1098,40€, o que significa que e em termos percentuais se pode verificar que tanto no mês de Março e Abril o valor recebido das rendas foi de 83,66%, em Maio houve um decréscimo para 79,91% e em Junho houve mais um decréscimo apresentando um valor de 76,16%.

O Valor Máximo situou-se em 56,55€, o valor mais alto praticado para este Complexo Habitacional e o Valor Mínimo foi de 27,03€, valor que corresponde à renda mínima praticada. O Valor Médio foi de 30,94€ para o mês de Março, 30,94€ para o mês de Abril; 31,17€ para o mês de Maio e 31,43€ para o mês de Junho, devendo nós ter em conta que estes valores são actualizados ao mês, conforme os inquilinos entregam aos serviços sociais da autarquia, as provas documentais da sua situação económica e financeira, o que de imediato leva à introdução de actualizações, para mais ou para menos, dos valores de renda mínima ou máxima a pagar, o que como é natural, leva a alterações constantes de médias, valores máximos e valores mínimos dos parciais e totais de rendas a pagar pelos inquilinos de ambos os complexos.

Assim e por isso, em relação ao Conjunto Habitacional do Vale Paraíso, o valor recebido das rendas no mês de Março foi de 1025,44€, no mês de Abril totalizou a soma de 1101,38€, e no mês de Maio tendo sido recebidos até à presente data, o valor de 981,25€ e poderíamos apresentar os valores para todos os meses, mas que nos seja permitido não o fazer, para não sobrecarregar a tese.

Em termos percentuais a receita obtida das rendas sociais aumentou de 85,53%, no mês de Maio para 91,86% no mês de Abril e no mês de Maio desceu ligeiramente sendo o valor de 91,33%, razão pela qual, o valor por pagar no mês de Março foi de 124,62€, no mês de Abril foi de 97,59€ e no mês de Maio foi de 217,72€. Quanto a valores e finalmente o Valor Máximo de renda foi de 178,82€, o Valor Mínimo é de 27,03€ e o Valor Médio é de 55,47€ no mês de Março, 53,97€ no mês de Abril e 54,51€ no mês de Maio.

A análise que produzimos para o Município de Santa Cruz foi efectuada com base em dados financeiros e estatísticos que nos foram fornecidos pelo próprio município, mas de uma forma desagregada, o que não tornou possível, o seu tratamento por via informática, razões pelas quais os mesmos não foram integrados na Parte II, capítulo V e principalmente no VII, onde toda a construção argumentativa foi feita com base em suporte informático, enquanto aqui, o foi pelos métodos clássicos, que hoje já nos custam a, quase podemos dizer, praticar e aceitar, num trabalho de doutoramento.

Por todos estes valores acima patenteados, para estas duas autarquias, mas valores estes que são muito comuns, em toda a Madeira, quer para o IHM, quer para a SHF, para todas as entidades que detém HS no seu património e território, podemos aferir da exiguidade dos seus valores, que são calculados de acordo com uma tabela social aprovada superiormente, válida e aplicável para toda a RAM, valores esses que revelam a enorme fragilidade da quase totalidade dos arrendatários e beneficiários de HS, na Madeira e disponível nos Anexos.

Convém finalmente realçar que os valores e variáveis que nos foram comunicados pelas autarquias de Câmara de Lobos e de Santa Cruz e com os quais trabalhámos, pela sua reduzida expressão quantitativa, nos permitiram chegar a valores e traçar tendências, enquanto os dados e valores que obtivemos para as instituições IHM e SHF foram de tal forma grandes, maciços e pesados que nos levaram a escolher uma análise do tipo fotografia, para o dia e o ano de 31 de dezembro 2015.



## **4. RAM: Desafios à Habitação Social, na Região Autónoma da Madeira e no futuro**

O Governo Regional, GR, por intermédio do IHM e a CMF pela sua empresa municipal SocioHabitaFunchal, SHF têm tentado intervir no quadro de degradação social dos seus bairros e complexos habitacionais, com resultados, uns mais satisfatórios que os outros, num trabalho que nos parece estar mais aprofundado e promissor por parte da SHF, a qual teve desde sempre uma visão mais interventora, quase podemos dizer tutelar e podemos dizer “pastoral”, em termos sociais, que por muito que tal nos custe admitir, consideramos, face ao universo abrangido e ao trabalho de campo que desenvolvemos no terreno, como a mais curial e adequada.

A prática de intervenção do IHM pautou-se durante muito tempo por uma visão mais tecnocrática e quase podemos dizer de simples e mera fornecedora de habitação, que irreflectidamente privilegiávamos nos apriorismos do nosso trabalho, o que se pensava poder potenciar a responsabilidade individual, para a qual muitos dos inquilinos não estavam preparados, o que poderá ter provocado um afastamento progressivo entre “senhorio” e “inquilino”, gerador de comportamentos assimétricos, podemos dizer mesmo disruptivos, por parte de alguns, senão muitos inquilinos que muitas vezes assumiram a prática associal de fruição de bens públicos, sem a correspondente assunção da sua parte das obrigações contratualizadas.

As mudanças na entidade de tutela, com a mudança tutelar de secretaria, de uma anterior virada para as obras públicas onde se integrava o IHM, com uma visão próxima do pragmatismo e visão desenvolvimentista e tecnocrática para, na nova orgânica do GR para uma visão mais realista e adequada, em nosso entender, agora virada para a área social e da solidariedade mas e também as novas directivas e directrizes, daí resultantes e assumidas ao nível da gestão e intervenção social do IHM, no que se refere à sua metodologia e filosofia de intervenção no terreno e também a nível interno da própria instituição, por força da qual, a mesma instituição tem beneficiado e dizemos, ainda bem, de uma profunda reorganização interna e mudança de paradigma, de mentalidades e de resultados, fruto da sua nova filosofia de intervenção, nem sempre perfeitamente entendida por alguns dos seus profissionais e por tal e bem sujeita a uma reorganização funcional e tutelar dos respectivos serviços.

Podemos assim dizer que a nova orgânica funcional do Governo Regional da Madeira levou a que o sector da habitação social mudasse de secretaria de tutela, passando

da anterior Secretaria Regional do Ambiente e Recursos Naturais, onde aparentemente não era considerada prioritária e estava meramente “arrumada”, para a Secretaria Regional da Inclusão e Assuntos Sociais, onde lhe está a ser concedida a importância crucial de que carecia e cada vez mais carece.

A circunstância, que podemos considerar feliz de, neste momento, a Presidência do Governo Regional ser exercida pelo anterior presidente da edilidade do Funchal, assim como e principalmente pelo facto da tutela da área social e de integração social no Governo Regional da Madeira, ser exercida pela anterior vereadora detentora do pelouro da área social na CMF, via SHF, pessoa sensível, experiente e trabalhadora incansável, agora candidatada às eleições para as autarquias locais e para a edilidade do Funchal, tem levado a que os modelos bem-sucedidos da gestão de habitação social da CMF, por si delineados e seguidos, fossem adotados pelo GR e seguidos e aplicados pelo e ao IHM, o que para nós se revela como muito positivo embora, tal influência e mudança de paradigma de intervenção não seja assumido publicamente como tal e em nossos entender devia sê-lo e com a nossa tese pretendemos igualmente repor a justiça de tal.

Como desenvolveremos na conclusão deste documento, consideramos que a prática do IHM tem e terá tudo a ganhar com a adoção do modelo da SHF e isso será o cerne da nossa tese, que procurará estudar o facto de um complexo habitacional de natureza social, o chamado simplificada e redutoramente, em termos sociais, económicos e de prática de cidadania, de Bairro Santo Amaro estar sujeito a duas tutelas institucionais, com modos e filosofias de actuação que, como antes aludimos, eram e ainda são diferentes, mas tendem progressivamente para a “coincidência” de actuação.

Assim e resumidamente podemos dizer que as populações e utentes deste complexo habitacional, o nosso “caso de estudo” são relativamente homogêneas, que os organismos de gestão, quer o IHM, quer a SHF, são hoje em dia tendencialmente coincidentes nos objectivos que perseguem assim como na forma e metodologia para os atingir e finalmente, que as equipas funcionais no terreno, são competentes e profissionais, além de se revelarem motivadas, e podemos ainda acrescentar que as ferramentas de actuação social são diversas e mais interventivas, próximas e originais as da SHF, isto para todos os seus bairros ou empreendimentos, nomeadamente a Loja Social designada de “Botão Solidário”, assim como da Oficina Solidária, do “Centro Musica@arte” ou das Hortas Solidárias e individuais que tem sido promovidas pela SHF, que as da IHM, como aprofundadamente podemos verificar pelos mapas de intervenção social no terreno, prosseguidos pelas duas instituições, muito embora esta última

instituição esteja a procurar e conseguir ultrapassar os seus condicionamentos e atrasos, como bem resulta patente nos documentos referentes à intervenção social e programas específicos de actuação, os quais se encontram insertos nos Anexos desta tese.

Assiste-se na Madeira, a uma enorme, crescente e tendencialmente perigosa descapitalização das instituições, envolvidas em HS, mas e também em toda a actividade económica e social, instituições sejam elas públicas, no caso as que nos interessam, sejam elas privadas e também nos cidadãos comuns, eles próprios, com uma diminuição do consumos e os efeitos indutores de menor performance económica e social, fruto de sucessivos orçamentos restritivos que tem diminuído a capacidade de investimento, quer do Estado, na circunstância, o Governo Regional, via IHM, quer nas Autarquias, nomeadamente na do Funchal, via SHF, e nas 3 restantes, que prosseguem actividades no âmbito da HS, muito embora desconheçamos os números e valores da autarquia da Calheta, quase podemos dizer irrelevantes face à sua ruralidade, como antes transmitimos.

Assim e no domínio da habitação, nomeadamente na HS, alvo deste trabalho, temos vindo a assistir a um acréscimo cada vez mais acentuado das solicitações e inerentes listas de esperade habitação, quer nas autarquias, tanto na do Funchal, por via da SHF, quer no IHM, agravado por fenómenos de catástrofes naturais, de que a aluvião e as inundações que se se lhe seguiram, no dia 20 de fevereiro de 2010, assim como e a tal aludimos antes, já neste ano de 2016 os efeitos dos incêndios em áreas urbanas do Funchal, colocando um peso acrescido e crescente nas solicitações e nos orçamentos não apenas dos privados atingidos mas e principalmente nos orçamentos das instituições públicas que se dedicam à HS, a que se começam a somar os efeitos da crise social e política na Venezuela, com o nascer e crescer significativo de uma cada vez maior lista de pedidos de habitação social por parte de muitos dos refugiados da crise, entretanto regressados à Madeira, alvo de análise nossa, ainda que compreensivelmente reduzida e sumariante, na Parte II e no capítulo VII.

Estas instituições estão impedidas, mas e também impossibilitadas, por razões orçamentais agravadas e constrangedoras, de disponibilizar habitação nova em número suficiente, muito embora e no primeiro caso, se tenha assistido à construção de pelo menos um empreendimento de raiz, numa povoação, a Serra de Água, quase inteiramente devastada pela violentíssima inundação do 20fev2010, destruição essa que levou à edificação de uma quase nova aldeia de raiz, tarefa em que o GR foi ajudado por doações de entidades privadas, caso do Grupo Jerónimo Martins, da Cruz Vermelha e de peditórios e espectáculos solidários por todo o Portugal, que originaram obras de intervenção no

terreno, tanto na infra-estruturação de correcção a erros anteriores, como da própria construção de habitação, que se prolongam até hoje, conforme o Jornal Oficial da RAM publica, assim como um estudo universitário, sobre esta catástrofe natural, do qual se dá igualmente e na bibliografia, o endereço internet para o aceder.

Em relação à natureza da sua intervenção, o IHM conforme podemos ver no seu *site* prossegue a sua missão de intervir na área da HS, não apenas na esfera do fornecimento de habitação aos que dela mais carecem mas agora e já também na esfera do social e isso mesmo o declara em relação à educação, ao emprego, à saúde, ao ambiente, à cultura e às relações de vizinhança, numa política que é determinada a nível central mas e principalmente aplicada ao nível dos designados gabinetes de atendimento e vizinhança, que actuam em quase todos os bairros, tendo em vista políticas de acompanhamento social, nomeadamente aos mais frágeis em termos sociais e económicos, procurando desenvolver aquilo que designa por políticas de Gestão Participativa.

Esta designada Gestão Participativa, é seguida, nomeadamente a nível do cuidado a prestar às áreas comuns e espaços verdes, assim como à própria manutenção dos edifícios no seu exterior e muitas vezes mesmo nos interiores, muito embora tais políticas, durante algum tempo tenham sido proteladas em nome de uma gestão parcimoniosa de recursos escassos, o que levou a um nítido abrandamento de intervenção e obras de manutenção, o que se está a procurar reverter, através de um designado Plano de Investimento IHM para o triénio de 2016/2018, que se iniciou no designado Bairro do Hospital, com estruturas nas quais havia placas de fibrocimento, após algum tempo, podemos dizer anos, de reduzida ou quase nenhuma conservação ou beneficiação do edificado pertencente ao seu património.

Para além do antes dito, o IHM prosseguiu, ao longo dos anos, hoje já um tipo de intervenção descontinuada, uma política de programas virados para a habitação, não apenas a HS mas também o designado Programa de Habitação Económica, como mecanismo de aquisição de habitação própria para agregados familiares com alguma capacidade financeira e aquisitiva, que abrangeu cerca de 1348 famílias, ao mesmo tempo que ao apoiar Cooperativas de Habitação, através de programas que cobriam extractos populacionais com menos capacidade aquisitiva que os anteriores, mas de qualquer forma com maior capacidade económica que aqueles a quem apenas restava o beneficiar de HS, mediante os programas do mesmo IHM, num total de fogos em torno das 2176 unidades habitacionais.

A estes dois tipos específicos de apoio, juntou o IHM a figura do apoio directo aos Municípios e foi assim que o Governo Regional, através da celebração de protocolos e convénios com as autarquias do Funchal, Câmara de Lobos, Santa Cruz e Porto Santo promoveu a HS, por via municipal, para mais cerca de 1.170 habitações destinadas a famílias carenciadas desses mesmos concelhos, tendo quase todos os espaços habitacionais geridos ou promovidos pelo IHM, espaços comunitários designados de Polos Comunitários, três novos dos quais estão contemplados no novo Plano de Investimentos 2016/2018, de que falámos anteriormente, os quais serão os Polos da Comandante Camacho de Freitas, de Santa Luzia, ambos no Funchal e finalmente do Bairro da Torre, em Machico, numa intervenção tão abrangente quanto o possível, de tal forma ampla que o IHM apoia, não agora só e apenas com habitação, em torno de 15 mil famílias, ou seja, cerca de 16% das famílias da Madeira e Porto Santo, num valor percentual de 26% da população total da RAM.

## **5. O nosso estudo de caso: O Bairro de Santo Amaro, no Funchal**

### **5.1 Nota prévia**

À semelhança do que fizemos em capítulos anteriores, decidimos separar em 2 capítulos, toda a informação que se refere ao BSAm, sendo que este, integrado na Parte I, será o que abordará a vertente meramente histórica, descritiva e digamos humana deste bairro, mantendo assim uma unidade temática específica. Se houvéssemos fundido o capítulo de natureza e matéria descritiva e histórica, com os resultados do nosso trabalho analítico sobre os dados de natureza estatística, provocaríamos alguma entropia, entre o que é análise histórica e sociológica e análise estatística e de indicadores de gestão, toda ela desenvolvida, tanto em relação à Madeira no seu todo, como em relação ao BSAm e integrada na Parte II.

Revela-se por demais evidente, no Capítulo I, que não será possível, a quem quer que seja, trabalhar num bairro social, seja ele onde fôr, no estrangeiro ou em Portugal e igualmente e tanto ou mais na RAM, como no nosso caso importa, se não tiver o suporte e as apresentações pessoais da instituição ou dos seus funcionários, a alguns dos moradores, que a mesma instituição ou funcionário tem em maior conceito, pela importância que detém no bairro, seja essa importância o que quer que seja, por razões

sociais, profissionais ou académicas ou mera e simplesmente porque as relações dentro de um bairro social se baseiam no cumprimento mais ou menos estrito de códigos de comportamento, impostos aos de dentro e aos de fora.

Estes laços assim como estas relações, fundamentalmente, estão assentes, seja na confiança, seja no respeito e podemos dizê-lo, em condições limites, no medo ou até mesmo na ameaça, por todas e por nenhuma razão, nomeadamente entre os inquilinos, uma vez que nos bairros e muitas vezes, podemos dizer quase sempre, mandam os que lá estão, nestes incluindo os representantes das instituições de HS, muito embora na Madeira, pelo que se diz e pudemos constatar, a situação não seja tão tensa, nem tão extremada, variando, como é natural de bairro para bairro.

Pudemos, pessoalmente, verificar no início do nosso trabalho no terreno, logo após as apresentações e já no decurso da observação, que um estranho é sempre um estranho e, no nosso caso, as barreiras demoraram a quebrar, mas quando quebradas se tornaram não já barreiras mas sim pontes fortes, as quais ainda hoje se mantêm vivas e mutuamente enriquecedoras.

Como resulta evidente, estas condicionantes constituíram para nós uma primeira limitação que não foi fácil de superar, pelas desconfianças e alguma falta de experiência nossa nestes ambientes, mas que acabámos por ultrapassar com a inestimável ajuda da gestora de programa da IPSS “Garouta do Calhau”, entidade com domiciliação recente no BSAm, área IHM, que tem tido aparente dificuldade em atrair os residentes do bairro, mas que revela uma enorme capacidade, gosto e desempenho com inquilinos deste bairro mas e principalmente com residentes de outros bairros sociais, que se localizam perto, a qual para nós foi inexcedível e uma vez mais com o apoio empenhado das representantes do IHM e da SHF, no BSAm, assim como com a colaboração da entidade que trabalha no bairro no domínio do social em regime de apoio contratualizado, a “Comunidade contra a Sida”, todas englobadas nos agradecimentos e finalmente os diversos organismos públicos que superentendem em aspectos relacionados com a educação e o apoio social e finalmente até os comerciantes, nomeadamente os dos estabelecimentos de cafetaria.

Notável é o que se passou e passa na zona SHF, do BSAm, onde a instituição tem em perfeito e integrado funcionamento, um departamento, designado de Centro Musica@arte, a funcionar em instalações próprias, de excelente qualidade arquitectónica, social e até pedagógica, com uma equipa multidisciplinar dirigida por uma técnica superior apaixonada e profundamente dedicada ao seu trabalho e missão de apoio aos inquilinos da sua zona no bairro, de tal forma que chama, atrai e tem conquistado não

apenas e naturalmente as crianças e jovens, para os quais tem salas de estudo e de convívio, mas e também os adultos e até a 3ª idade.

Pudemos verificar e constatar pessoalmente ao longo da nossa estada de trabalho no bairro, que esta foi e é uma diferença enorme e uma vantagem comparativa da SHF em relação ao IHM, que de há dois anos a esta parte procura fixar-se funcional e socialmente em cada um dos seus bairros, mas que apresenta uma diferença de tratamento e envolvimento com a população local, que lhe tem sido muito difícil de ultrapassar e só agora o começa a conseguir, tanto mais que as comparações são feitas entre as duas instituições, pelos respectivos moradores e a SHF ganha e aparentemente continuará a ganhar.

Nós, na fase inicial do nosso trabalho, beneficiámos disso também e na verdade, foi na SHF, no seu departamento Centro Music@rte que nos fixámos ao longo de cerca de 3 meses, tanto mais que nas instalações do IHM, não tínhamos lugar, muito embora a Dra. Filipa Abreu tudo fizesse para nos permitir trabalhar no seu gabinete, onde recebe os inquilinos, mas era uma tarefa inglória e numa fase inicial os inquilinos pensavam que eramos também funcionários, ou pelo menos estávamos ao serviço da instituição e nunca a levar a cabo um trabalho de natureza científica, à semelhança de outros anteriormente desenvolvidos, para estagiários profissionais e para estudos do próprio IHM, de que, conforme o declararam expressamente, os moradores já foram, vezes de mais, cobaias inocentes e algumas vezes indefesas.

Como já dissemos anteriormente, podemos acrescentar que para a prossecução da nossa tese, estivemos cerca de 3 meses no terreno.

No primeiro mês fizemos visitas preliminares a muitos dos complexos habitacionais e depois, nos dois restantes meses, em regime de quase domiciliação profissional, no próprio Bairro de Santo Amaro, o nosso caso de estudo, tendo como objectivo poder fazer uma análise não só do bairro em si, mas também dos seus moradores e das entidades que nele desenvolvem trabalho de natureza administrativa, inspectiva e de gestão corrente, assim como de formação/educação, actividades que são prosseguidas não apenas pelas entidades de gestão, IHM e SHF, mas e também por algumas IPSS, as quais desenvolvem actividades conexas de natureza social e de suporte, em ligação com as primeiras.

## **5.2 O campo empírico da investigação: O Bairro de Santo Amaro, BSAm, no Funchal**

Cumpre-nos adiantar que para o estudo e compreensão da HS nesta Região Autónoma e neste capítulo, agora exclusivamente sobre o nosso objecto de estudo, o Bairro de Santo Amaro, no Funchal, fizemos uso, numa primeira parte de dados e informações de natureza histórica, económica e sociológica, ao mesmo referentes, não sem antes revelarmos a sustentação teórica e científica em que nos fundámos para proceder a uma análise de natureza quantitativa e também qualitativa, com base nos dados estatísticos sobre o mesmo bairro, armazenados na nossa base de dados de HS, referente à RAM e ao Bairro de Santo Amaro.

Muitos desses mesmos dados, senão mesmo todos, estavam disponíveis no material que pudemos aglutinar para cada uma das instituições, IHM e SHF, para todos e cada um dos bairros sociais na Madeira, assim como para cada uma das frações habitacionais e para os seus inquilinos e familiares, dados esses que foram articulados por cruzamento com os resultados obtidos através do tratamento do inquérito que lançámos no mesmo bairro e ao qual responderam uma amostra de 136 inquilinos, para 136 inquéritos apresentados, com 3 descartados por incompatibilidades e incongruências de conteúdo e de respostas.

Como as variáveis obtidas através do inquérito são na sua maioria de natureza nominal considerou-se como cientificamente mais adequada e foi o que fizemos, a utilização do teste de independência do Qui-Quadrado, o qual se revela, técnica e cientificamente, como o mais correcto, quando se trabalha com tabelas de contingência em que não pode ser aplicada uma hipótese sustentada numa dada teoria e foi esse o nosso caso, uma vez que se pretendia verificar se uma ou mais características se distribuíam de modo igual entre conjuntos de variáveis referentes a sexo, grupos sociais ou níveis e categorias diferentes em termos de formação académica ou profissional, para além de muitas outras referências.

No desenvolvimento dos objectivos 1 e 4, foram, sempre que possível e considerado adequado, proceder à inclusão de árvores de decisão, procedimento esse que hierarquiza as variáveis e cria segmentos.

Como foi dito anteriormente, as árvores de decisão são ferramentas de análise que não precisam de condições prévias de aplicação dos dados e permitem a definição de grupos, de forma automática, logo, sem a intervenção do investigador na definição *a priori*



do ponto de corte, sendo que os resultados obtidos, advém de interacções dos dados, que definem esses mesmos pontos de corte, os quais, por sua vez definem os grupos, no caso de variáveis contínuas, conforme Maimon e Kokach.

Foi por nós utilizado o algoritmo CHAID (Chi-squared Automatic Interaction Detector) que tem por base o teste do qui-quadrado, mais adequado para variáveis nominais e quando a quantidade de dados é muito significativa, como o foi no nosso caso e para a nossa tese.

Passado este preâmbulo, necessário para a compreensão de tudo o que dissemos para trás, assim como de tudo o que a seguir será dito que, com a nossa tese procurámos analisar o mais aprofundadamente possível, as várias realidades sociais existentes no BSAm, as suas diversas personalidades e formas de exercer a cidadania, assim como, e se possível, tentámos encontrar e sistematizar formas e mecanismos de, em colaboração profícua e mutuamente enriquecedora com as duas entidades tutelares, SHF e IHM, e principalmente com os seus profissionais e os próprios habitantes, otimizar modelos de convivência social e democrática, que a todos, fossem os habitantes, fossem os organismos de tutela e finalmente, fossemos nós próprios, na nossa qualidade última de investigadores sociais, nos pudesse satisfazer e orgulhar.

As famílias residentes são na sua grande maioria de idade média a que crescem algumas relativamente poucas famílias jovens e numerosas, domiciliadas no complexo, a maior parte delas desde a sua construção, por vezes já de 2ª geração mas integradas numa estrutura familiar anterior, sendo detentoras, na sua maioria, quer de baixa escolaridade, quer de baixas qualificações profissionais, muitos deles estando no desemprego, alguns deles, nomeadamente os mais velhos, de longa duração, os que trabalham auferindo de salários baixos por força das actividades profissionais que prosseguem, algumas das quais são pouco qualificadas, sendo que muitas vezes exercem tais actividades de forma informal, não efectuando quaisquer contribuições, seja de TSU, seja de impostos, recebendo muitos deles, nomeadamente os mais idosos, pensões, enquanto os de média idade recebem, ou subsídio de desemprego ou finalmente, e principalmente elas de RSI, enquanto mais novos, muitos deles/as, “nemnem”, ou “nini” em espanhol e finalmente “neet”, em inglês, porque não estudam nem trabalham e não recebem qualquer subvenção social e alguns poucos fazem o que na Madeira se designa por “carunchos”, em Portugal “biscates”, outros vivem de pequenos tráficos em esquemas proibidos, sendo que tudo isto

é comum, quer ao universo IHM, quer ao SHF, muito embora nos parecesse mais grave, no primeiro, até porque a parte SHF tem apenas 2 blocos e 48 habitações.<sup>303</sup>

Estas famílias e alguns dos seus membros constituintes são ainda vítimas activas ou passivas de diversas problemáticas ligadas à gestão da economia doméstica, causadas na sua maior parte por razões de desemprego, de alcoolismo, de quadro de violência doméstica e intervicinal e finalmente por razões ligadas ao consumo e tráfico de estupefacientes, que já foi mais “pesado”, mas está hoje a ser substituído por drogas sintéticas, entre as quais o designado “*bloom*”, relativamente fácil de traficar, via encomendas fiscais, o qual fez e continua a fazer uma enorme devastação, com *trips* muito pesadas e paranóicas, nomeadamente entre os “junkies”, que vieram do *cavalo*, ou seja da heroína.

Estes doentes estão a ser *tratados* com metadona, num departamento de uma IPSS, a *Comunidade contra a Sida*, ligada à terapia substitutiva de substâncias aditivas, que colaborou connosco na recolha de 10 inquéritos a que se junta, nesta missão, um posto móvel de fornecimento de seringas e ministrar de metadona, pertencente ao Centro de Santiago, dependente da SRSaúde, de que falaremos mais adiante.<sup>304</sup>

Os habitantes deste Complexo, se excepcionarmos a designada zona das vivendas, de que falámos anteriormente, constituem uma amostra de um todo relativamente homogéneo, em termos sociais e económicos, assim como em termos étnicos, muito embora conservem alguns dos atavismos comportamentais que são inerentes a uma sociedade ainda muito estratificada e elitista, mesmo e surpreendentemente nas classes mais populares, como é a da Madeira, característica de sociedades que no passado foram coloniais e monoculturais, em termos económicos e sociais, mas que ainda carregam alguns dos estigmas dessa mesma herança, muito embora a neguem redondamente, mas afinal ainda a pratiquem, a que acrescem os estigmas de uma compartimentação muito marcada, não apenas ao nível social, mas e também, quer ao nível da geografia, quer ao nível das mentalidades, muito conservadoras e introvertidas, mau grado o que se apregoa com uma assumida e declarada, mas não sentida, abertura do e ao turismo, estigmas esses que ainda hoje se fazem sentir nas relações interpessoais e inter classistas, por vezes mesmo, também e principalmente ao nível do género, sendo a Madeira a região do país com

---

<sup>303</sup> <https://www.economist.com/news/international/21576657-around-world-almost-300m-15-24-year-olds-are-not-working-what-has-caused>

<sup>304</sup> [http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=12&Itemid=92](http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=92)

mais violência doméstica reportada, esta ano já com 9 homicídios conjugais, se reportados ao ratio populacional de cerca de 250.000 habitantes.

Continuando no desenvolvimento do nosso trabalho, importa esclarecer e enunciar as razões da escolha do Bairro de Santo Amaro, como nosso caso de estudo.

Em primeiro lugar, a sua centralidade como bairro ou complexo habitacional, hoje perfeitamente integrado na malha urbana da urbe do Funchal, após um crescimento urbano da cidade que veio a integrar o bairro que durante e logo após a sua origem, foi sendo absorvido e hoje é Funchal e não já periferia.

Uma outra razão para a sua escolha foi a de que se revelava imperioso para nós que trabalhássemos um bairro ou complexo que fosse de tutela partilhada, quer por uma das entidades, a IHM, quer pela outra, a SHF, tanto quanto possível com um número de frações habitacionais equilibrado, o que não foi possível, uma vez que a IHM tem muito mais habitação que a SHF, mas também seria impossível encontrar um perfeito equilíbrio de tutela que, tanto quanto sabemos, não conhecemos em nenhum outro complexo de HS na Madeira.

Desejávamos também que a tipologia das frações fosse igual ou pelo menos semelhante, e isso também não se revelou fácil, uma vez que a tipologia IHM vai do T1 ao T4, enquanto na SHF, são predominantes os T3, passando por moradias ou residências individuais em banda, o que também encontramos na SHF, muito embora, pouco nos tenhamos dedicado ao estudo das frações monofamiliares, que constituem, embora integradas no todo do complexo, uma tipologia à parte, assim como um tipo diverso de titularidade, uma vez que muitas delas foram adquiridas pelos respectivos titulares, em regime de direito de superfície, enquanto a maior parte das frações inseridas em blocos habitacionais o são em regime puro de arrendamento social, sendo que pouquíssimas são de propriedade do respectivo habitante, que já foi anteriormente dela inquilino.

Finalmente, pretendíamos e procurávamos um bairro de habitação social, construído em várias fases, que permitisse algum recuo em relação aos índices etários dos seus moradores, assim como ao seu perfil social e económico e que por funcionar, digamos, em camadas nos permitisse algum distanciamento socio temporal.

Deveria ainda e finalmente ser um bairro estável, tanto quanto possível, de relativa homogeneidade e que não pudesse ser visto como dissimétrico e disfuncional, em relação ao perfil comum dos habitantes de HS na Região, o que se o tivéssemos desejado, nos teria orientado para a escolha de outro ou outros bairros, onde as questões sociais e as

dissimetrias são mais marcadas, por vezes quase eruptivas, quer em termos endógenos, quer em termos exógenos.

Assim e de uma forma natural, contando sempre com o apoio nunca regateado, quer do IHM, quer da SHF, tal como dos seus funcionários, a que se juntaram os moradores, resultou como escolha natural para nós, o Bairro de Santo Amaro, que por tais razões se tornou no nosso caso de estudo e, de uma forma mais específica, o nosso Objectivo Específico 4.

### **5.3 As sucessivas fases do bairro, da sua criação aos dias de hoje**

Tivemos ocasião, como referimos antes, na nota prévia deste capítulo e no período em que fizemos adaptação e trabalho prospectivo de campo, ao longo dos 3 primeiros meses do ano de 2016, de recolher, da parte de alguns informadores privilegiados do bairro, na circunstância, dos mais antigos dos seus residentes, alguns dados e informações do quotidiano de vida no bairro, além do que pudemos ouvir na tasca que se localiza junto ao jardim-de-infância, a Taberna e Mercearia Santo Amaro, a qual existe na zona desde 1952, ainda esta era uma zona inteiramente rural, dos arrabaldes distantes do Funchal, longe mesmo do Funchal, disseram-nos na ocasião.

Dito por alguns destes nossos improváveis e imprevisíveis informadores participantes, o bairro terá tido as suas primeiras construções de carácter habitacional agregado, logo após o 25 de abril, as quais eram de construção quase artesanal e pouco profissional, embora em alvenaria, construídas, na sua maior parte de forma pouco técnica e que foram levantadas de forma clandestina e ilegal, muitas delas pelos seus próprios futuros moradores e proprietários, o que foi muito comum na época e nas circunstâncias políticas da altura.

Estas habitações serviram de residência própria embora precária, pela inexistência em muitas delas de saneamento e de água, aos chamados retornados, com origem madeirense, alguns deles de 2ª geração e nunca vindos à terra de origem dos seus progenitores, nalguns casos meros ancestrais, construções essas que foram em parte destruídas por um forte temporal que assolou a ilha nesse inverno e reduziu a escombros ou, na melhor das hipóteses, a precárias condições de habitabilidade, muitas dessas construções, feitas com materiais de construção duradouros ou como tal considerados, mas sem projecto de engenharia ou arquitectónico e muito menos, qualquer planificação

urbanística, face ao desinteresse ou mero desconhecimento das autoridades públicas, num ciclo de construção e destruição que terá ficado terminado nos finais desta década, entre 1977 e 1980.

Seguiu-se, nessa mesma zona e para muitos dos desalojados dessas construções precárias, ainda que em alvenaria, a construção por parte da Câmara Municipal do Funchal, de 60 fogos, atribuídos na sua maioria a população retornada das ex-colónias portuguesas, como Angola e Moçambique, fogos esses que vieram a passar posteriormente da tutela e gestão da CMF, não ainda SHF, para a gestão da IHM, que numa fase imediatamente a seguir à sua criação agregou no seu património, muita da HS espalhada pela Ilha, que tinha outra propriedade e gestão e por isso e nesta zona da cidade, a estas 60 habitações com origem CMF, juntaram-se os blocos F e L, do BSAm, que mudaram também de propriedade e de gestão.

O bairro, já o podíamos então designar como tal, pois havia sido erigido conforme às regras da arte e agora imperativamente sujeito a licenças e autorizações, por parte da autarquia, foi crescendo ao longo dos anos e na década de 80 surgiram as moradias erigidas sob o regime jurídico de direito de superfície, num total de 43, a que se seguiram os Blocos 1 a 10, com 77 fogos, já no final da década e logo após o designado Bloco F e isto explica muito do desencanto dos proprietários das moradias construídas em regime de direito de superfície, que como nos disseram, sofreram um cerco, palavras deles, que não era previsível a quando se abalançaram à aquisição da sua casa.

De uma forma sucinta podemos então e agora dizer que a zona de Santo Amaro definida como Zona 8, no Plano de Ordenamento do Funchal, está localizada na freguesia de Santo António, desta cidade, na Ilha da Madeira e é composta por um grande aglomerado de habitação social, no qual coexistem vários complexos de HS, a que se juntam na restante zona urbanística, mas já não no bairro, habitações particulares, na sua maior parte de mono habitação.

Este núcleo habitacional, com um total de 362 habitações, propriedade do Governo Regional, via IHM e da C.M.F., por via da SHF, está localizado numa zona que no passado foi de arrabalde e predominantemente agrícola, a qual se tornou residencial e onde foram implantadas grandes superfícies comerciais, das quais adiante faremos a respectiva referência e citação comercial, existindo ainda, diversas infraestruturas públicas de apoio à população, uma igreja, a Igreja de Santo Amaro, sede da paróquia do mesmo nome, duas escolas, uma creche e um jardim infantil, três centros comunitários, um ginásio e dois polidesportivos.

Seja-nos permitida uma nota destacada sobre a IPSS, “Garouta do Calhau”, que propicia apoio social e ocupação de tempos livres a alguns dos habitantes do bairro mas igualmente a outros de bairro sociais limítrofes, que para ele se deslocam e onde passam parte do seu tempo. Esta IPSS foi-nos muito útil pelo apoio que nos deu na fase de inquérito, uma vez que alguns dos inquiridos e respondentes são utilizadores deste espaço e dessa ajuda damos nota nos agradecimentos desta tese.

Como local privilegiado de passeio, sonho e até alienação, conforme nos referiram algumas das nossas interlocutoras, é o muito próximo *Madeira Shopping*, um conglomerado comercial do universo SONAE, onde aí sim, quase de certeza iríamos encontrar muito do universo feminino do bairro, uma vez que se localiza apenas a cerca de 100m e por isso, como nos revelaram, *é mesmo ali*, dizemos nós também, em termos físicos, mas cada vez mais longe em termos económicos e mesmo sociais, contribuindo fortemente para uma certa alienação e frustração patentes em muitas das conversas que tivemos ocasião de travar.

A este centro comercial da Madeira, vai-se, tanto com o propósito de nele efectuar compras mas e também com propósitos lúdicos, *ser visto e ver*, como nos disseram, muito útil para a prática de um dos desportos regionais favoritos dos madeirenses, a *bilhardiça*, misto de inveja, voyeurismo e maledicência, espaço esse que não é o único deste tipo, uma vez que na zona podemos encontrar pelo menos mais duas zonas comerciais que, muito embora mais pequenas lhes garantem livre acesso a bens e ocupação de tempos livres, nomeadamente na área da bricolagem, decoração e materiais de construção.

O bairro dispõe de zonas de lazer e espaços ajardinados, muito deles cuidados por alguns dos seus moradores, uns reformados, outros desempregados, espaços esses que servem não apenas de lazer e ocupação de tempos livres mas algumas vezes, mais do que seria aceitável, de zonas de conflito larvar e rivalidade, não apenas entre os que deles cuidam mas igual e principalmente daqueles que os negligenciam, que sem nada fazer, criticam os que neles fazem alguma coisa, conforme nos foi dito por um dos frustrados mas orgulhosos zeladores, pertencente ao universo SHF, nesse dia muito desencantado e um tudo-nada agressivo, porque lhe haviam destruído parte do trabalho feito em canas, de cercadura de canteiros, por via de uma manobra de estacionamento mal calculada, dizendo ele que havia sido de propósito, e mais grave, disse-nos ele, por *um* do IHM. Talvez por isso têm aumentado os jardins mal cuidados ou pior do que isso abandonados, nomeadamente na zona e blocos IHM

Tem ainda o BSAm, a vantagem comparativa, nomeadamente na Madeira, onde os transportes públicos são calamitosos, nomeadamente na, da e para a periferia, de beneficiar de bons acessos e transportes públicos, por via da empresa rodoviária pública *Horários do Funchal*, de 4 carreiras diferentes, as 8, 8A, 16A e 50, carreiras essas relativamente frequentes, regulares e não muito caras, desde que se tenha passe, as quais ligam o bairro no seu todo à baixa do Funchal podendo nós dizer, em jeito de síntese que o bairro, nas suas diversas fases, começou por ser implantado numa zona periférica e sub urbana, isto nos anos 80 do século passado, mas está hoje situado, pelo crescimento muito acentuado da urbe, numa zona central e muito acessível, tanto em comércio quanto em transportes.

Este conjunto constitui uma das maiores manchas habitacionais da cidade, a qual se tem vindo progressivamente a expandir, de tal forma que é já hoje considerada, no Concelho do Funchal, como a 2º em número de habitações, a seguir ao designado Bairro da Nazaré, que com as suas sucessivas fases, constitui, eventualmente a maior zona contígua de HS na Península Ibérica, e em nosso entender, um bairro modelo, pela sua localização, funcionamento harmónico e qualidade.

Todos estes fogos que constituem o Complexo, por nós designado de Bairro de Santo Amaro, estão destinados à habitação e a sua tipologia vai de habitações de tipologia T0 a T4, dividindo-se por 5 complexos habitacionais, um deles da SHF, que no seu todo formam o bairro, os quais se enumeram de seguida, nomeadamente, os Complexos Habitacionais de Santo Amaro I, II, III e IV, que por sua vez se distribuem conforme podemos ver nos Anexos.<sup>305</sup>

Para estas sucessivas fases de construção, o Município do Funchal celebrou em 01 de Outubro de 1993 e 03 de Abril de 1998 dois Acordos de Colaboração, o primeiro com o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), e o segundo com Instituto Nacional de Habitação (INH) e Instituto de Habitação da Madeira (IHM), para construção de habitação social, tendo em vista solucionar os problemas habitacionais de maior gravidade do concelho.

Foram igualmente celebrados múltiplos acordos com o IHRU, conforme o texto seguinte que nos foi transmitido em nota de informação, pela SHF.

*...O primeiro Acordo visou essencialmente a erradicação dos grandes aglomerados de barracas.*

---

<sup>305</sup> [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt).

*Seguiu-se um segundo Acordo com incidência maior nas situações isoladas de furnas e habitação informal.*

*O terceiro Acordo em execução, celebrado a 24 de Janeiro de 2003 e objeto de aditamento em 12 de Janeiro de 2006, prevê a construção de 1084 fogos - incidindo na renovação dos bairros sociais antigos e na resolução de situações de carência habitacional ainda existentes.*

*De acordo com os protocolos celebrados, os empreendimentos destinam-se ao realojamento de famílias inscritas na Câmara e aceites pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) como agregados enquadráveis nos programas de realojamento social.*

Os financiamentos foram no primeiro Acordo de 60% da responsabilidade da Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM - (IHM) e 40% do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE). No segundo e terceiro Acordos, os financiamentos repartiram-se em percentagens não exactas e na ordem dos 48% a fundo perdido do Instituto Nacional de Habitação (INH), igual percentagem do Município sob a forma de empréstimo a longo prazo (25 anos) e a juros bonificados, e os restantes 4% a fundo perdido, por parte da Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.<sup>306</sup>

Inserido numa zona residencial, em Santo Amaro, junto à estrada, o Complexo Orquídea, cuja titularidade é exercida em direito de superfície, sendo por tal razão de propriedade privada dos seus residentes, o qual se encontra integrado urbanisticamente, no espaço do bairro, o qual, dada a sua estrutura física, é dotado com logradouros individuais ajardinados, sendo habitado por um extracto social de classe média alta, o qual assiste impotente, temeroso e um tudo-nada revoltado, tivemos nós próprios ocasião de o verificar, em visitas preliminares ao complexo, áquilo que designa por “vizinhança espúria e celerada”, que não só os atemoriza, como lhe reduz o valor intrínseco do seu investimento, pela quase impossibilidade prática de o poder alienar.

Esta contingência, eles dizem maldição, produz neles compreensivelmente uma compreensão menos integrada e benevolente de conceitos unitários e eventualmente interclassistas daquilo que pode ser, exclusivamente designado e visto como “bairro

---

<sup>306</sup> SHF/CMFunchal - Informação prestada pela Técnica Superior Dra. Sandra Costa, SHF, em 30072017



social” e nunca como “complexo habitacional”, uma designação tecnocrática e sofisticada daquilo que eles foram vendo crescer, palavras deles mesmo, a nós ditas, à sua volta e contra a sua impotente vontade e algumas vezes testada até ao desespero, com o lançar de detritos, desde o lixo às fezes, por parte dos moradores da parte social, muito embora e felizmente, segundo nos foi confidenciado, a situação esteja melhor e mais cívica, hoje em dia.

Assim e finalmente, se quisermos ter uma perspectiva cronológica das diferentes fases de construção deste bairro, podemos dizer que o mesmo se iniciou, como já vimos em 1977 até 1980, a que se seguiu uma fase sem obras, pelo menos de vulto. A partir de 2000 iniciar-se-á uma nova fase, com a construção e arrendamento social dos Blocos 13, 14 e 15 que deram origem ao designado Complexo Habitacional de Santo Amaro III, num total de 24 fogos, a que se seguiu em 2001, uma fase de requalificação do edificado anterior, a qual foi feita em obras sucessivas, tendo-se no início desta nova fase de trabalhos, demolido uma parte dos 60 fogos originais, que foram substituídos pelos blocos B1, B2, B3 e B4, inaugurados nesse mesmo ano de 2001, num total de 36 fogos habitacionais.

No ano seguinte, em 2002, terminou a requalificação do bloco F e em 2003, do bloco L, tendo esta mesma requalificação levado à demolição das habitações originais que ainda restavam e sendo edificados 79 novos fogos, nesse mesmo local, onde hoje se encontram os blocos 4, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 22 do Complexo Habitacional de Santo Amaro IV, os quais foram inaugurados em Outubro de 2004, ao mesmo tempo que as 30 moradias de habitação social, existentes no Complexo de Santo Amaro I, que pertenciam anteriormente à gestão da Câmara Municipal do Funchal, passaram para a gestão da IHM em 1993.

Estará ainda prevista, não se sabendo quando, uma nova fase de obras com a construção de 18 fogos de tipologia T1, num terreno ainda livre, existente entre as moradias J e H.

No que respeita a instituições sedeadas no bairro podemos ainda apresentar a Escola EB1/PE do Tanque, com cerca de 300 crianças, que se distribuem por 15 turmas, ou seja, 3 turmas por cada ano escolar que incluem o pré-escolar, 1.º, 2.º, 3.º e 4.º anos do ensino básico, a que se junta o Infantário “O Sapatinho”, também uma instituição da rede pública – Rede Regional de Educação Pré-Escolar da Secretaria Regional de Educação, frequentado por 125 crianças, as quais são, na sua maioria, do Bairro de Santo de Amaro, a qual possui 2 valências: creche e jardim-de- infância.

Às duas instituições acima apresentadas, junta-se “A Fundação Portuguesa Comunidade Contra a Sida”,<sup>307</sup> sedeadada num espaço cedido pelo IHM, em 2002, situado no Bloco 13, onde antes existia um supermercado, a qual é uma Instituição Particular de Solidariedade Social, sem fins lucrativos, criada com o objectivo essencial de promover o apoio a doentes infectados e afectados pelo VIH/SIDA, assim como aos seus familiares, a que se junta no domínio da luta contra a toxicodependência, o Centro de Santiago, o qual é uma Unidade de Tratamento da Toxicodependência integrado no Departamento de Saúde Mental da RAM,<sup>308</sup> centro esse com 3 valências, respectivamente um Centro de Dia, que procura promover inserção e reinserção social, de ex toxicodependentes, assim como um Programa de Baixo Limiar, destinado aos toxicodependentes que ainda não tomaram ou conseguiram tomar a decisão de se tratar.

Acresce ainda uma Unidade Móvel, na forma de uma carrinha, tipo furgão, que responde simultaneamente ao programa de baixo limiar e à troca de seringas, através da distribuição de *kits*, tendo nós tido a oportunidade de, em conversa informal com alguns dos residentes, ter ficado a saber que esta unidade não é bem aceite pelos habitantes do bairro, principalmente a Unidade Móvel, porque e no dizer destes mesmos moradores, a mesma carrinha atrai adictos de outras zonas e, no entender deles, já bastam os muitos que o bairro tem, quanto mais a estes juntarem-se os de fora.

Finalmente e pela sua importância no bairro, falamos do Centro Comunitário do Bairro de Santo Amaro, o qual é da responsabilidade e gestão da Associação de Desenvolvimento Comunitário do Funchal, também designada de “Garouta do Calhau”<sup>309</sup> o qual se encontra domiciliado no piso inferior do Bloco B3, no qual e à semelhança do Centro Musica@arte,<sup>310</sup> que foi inaugurado a 21 de julho de 2011, são apoiados hoje, cerca de 125 utentes, dos quais 69 são crianças e jovens e 66 adultos, onde para além de salas de estudo e ocupação de tempos livres e ATLS no Verão e períodos de férias escolares, se desenvolve, como antes tivemos ocasião de referir, um projecto de escola de

---

<sup>307</sup> [http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=12&Itemid=92](http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=92)

<sup>308</sup> [https://www.sesaram.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287](https://www.sesaram.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287)

<sup>309</sup> <http://www.adcfunchal.com/centros-comunitarios/80.html>

<sup>310</sup> [http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=98&Itemid=40](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=98&Itemid=40)

ensino recorrente, para adultos, até ao 9º ano, com a colaboração e cedência de professores de uma escola B/S da proximidade, além de um projecto de ensino de música, centro esse que venceu um prémio de âmbito nacional, da SIC Esperança e do jornal Expresso, do Grupo Imprensa.

#### **5.4 Breve caracterização dos seus habitantes**

O BSAm tem uma capacidade limite de alojamento, consoante os padrões técnicos e tabelas de distribuição, em aplicação para esta tipologia de HS, de 2.014 pessoas, mas e de acordo com os dados existentes na IHM, o total de população residente, em regime de habitação social, ascendia em 31dez2015, últimos dados consolidados que nos foram fornecidos pelas instituições, às 838 pessoas, 394 do género masculino e 444, do género feminino, num total de 255 agregados familiares, não tendo ainda sido possível, por razões que se explicam de *per si*, quantificar quantas pessoas ali residiam ou residem de forma ilegal, ou em habitações das quais detêm, quer a propriedade, quer principal e predominantemente o arrendamento, ou que sejam pertença de familiares, o mesmo se passando em relação às moradias em regime de direito de superfície, que pelo seu estatuto de propriedade, não foram alvo do nosso estudo e não se encontram integradas na nossa tese, senão de forma superficial e em relação às 8 pertencentes à SHF, na sua quase totalidade arrendadas.

Podemos assim dizer que, no que toca à SHF e em relação ao Complexo Orquídea, a situação é a de 8 habitações do tipo V3, 1 delas entaipada pelas razões que se relacionam com o tráfico e consumo de droga, de que essa moradia era entreposto, uma devoluta à ordem do proprietário, a SHF e 6 habitadas, com a situação patrimonial regularizada, com a excepção de 1 com a amortização/renda média de 197.99€ e com uma dívida acumulada de 3365,96€, a 31dezembro de 2015, data esta que servirá de referência para todos os resultados que iremos apresentar, de agora em diante e sobre as moradias não adiantamos mais nada.

Em relação ao Complexo Santo Amaro IV, pertencente também à SHF e sempre com base nos dados que nos foram fornecidos pela instituição, podemos dizer que nele existem 48 frações de tipologia T3, nas quais habitam 188 pessoas, sendo titulares do direito de habitação, por via de contrato de arrendamento, livremente celebrado entre as partes, 33 titulares do género feminino e 15 do masculino, com datas de nascimento que

vão de 01011900, um erro informático, mas com datas de nascimento, na realidade entre 15março1944, o mais antigo arrendatário e 25fevereiro1991, a mais nova.

No que toca ao estatuto profissional avultam os desempregados e os baixos salários entre os que têm profissão remunerada, sendo que desses 48, 16 declararam ocupação/profissão, ainda que 5 se tenham declarado desempregados, em busca de trabalho e 2 domésticas, com 44 a declarar 0€ de rendimento mensal e apenas 4 a declarar rendimentos, sendo o valor declarado máximo destes, 481€.

No que respeita à análise de rendas, as mesmas fontes, em relação aos 48 arrendatários declaram um valor unitário de natureza contabilística de 610€, mas o valor real das rendas pagas vai de 19€ até aos 308€, sendo que 22 pagam abaixo de 100€, encontrando nós 10 inquilinos que tem o valor de pagamento em 0€, supondo nós que estarão eventualmente desonerados do respectivo pagamento, por situação de total ruptura financeira, pelo menos declarada e avalizada pelos serviços competentes da SHF, muito embora tenhamos vindo a saber posteriormente que para as rendas mais baixas, o pagamento é feito 2 vezes por ano, aos semestres, uma vez que o pagamento é feito nos CTT e o custo da cobrança de por exemplo 2 euros era maior que o valor cobrado, o que eventualmente explicará estes valores de 0, a 31dezembro2015.

Sobre as rendas em dívida, os seus valores globais vão desde os 33,33€, correspondente a 1 mês em atraso, que com o juro de mora atinge o valor de 49,7€, até um inquilino na condição de devedor, com o máximo de meses em dívida de 147, correspondente a um valor de 25.360,23 que perfaz com os juros de mora, um quantitativo de 36.617,9€, sendo que 12 inquilinos devem mais de 20 rendas.

Este quadro SHF espelha bem a real situação da instituição e mais do que isso dos seus inquilinos e se fizéssemos a análise para todos os conjuntos habitacionais chegaríamos a valores muito consideráveis e quase podemos dizer impossíveis de regularizar, a não ser com, como se diz para a dívida pública do Estado português e da RAM, com um eventual perdão de parte ou da totalidade da dívida, por parte da instituição SHF, no que concerne aos inquilinos em falta e em mora de pagamento de rendas em atraso e em relação ao Estado e à Região por parte dos credores, no que respeita ao IHM, que iremos analisar já de imediato.

No que respeita ao IHM e sempre com base nos dados estatísticos que nos foram libertados pela instituição, o Bairro Santo Amaro, BSAm, chamemos-lhe assim por facilitação onomástica, tem no seu património, 4 T0, 9 T1, 42 T2, 80 T3 e 10 T4, sendo que nestas frações vivem cerca de 806 moradores, 385 pertencem ao género masculino, e

421 são do género feminino, constando na respectiva base de dados 145 inquilinos activos, com uma população relativamente jovem, uma vez que, cerca de 45,2% dos seus moradores têm idades compreendidas entre os 0 e os 30 anos, e como já referido antes, apenas 10,6% têm mais de 65 anos, sendo que as datas de nascimento dos arrendatários, vão, para o mais idoso de 13 março de 1925, até ao mais jovem, nascido a 12 fevereiro de 1992.

Abordando o que designámos por profissão ou ocupação, encontramos como grupo mais elevado o dos desempregados com respectivamente com subsidio 16 e 18, e sem subsidio 103 e 80, a que se segue o dos estudantes, 118 masculinos e 102 femininos, os empregados ou com ocupação a prazo 27 e 33 e com contrato definitivo 50 e 50 e para concluir os pensionistas com 36 e 65 com os de invalidez a juntar mais 16 e 28, sempre valores masculino e feminino.

Em relação à pirâmide etária e falando de moradores, podemos acrescentar que nas três faixas etárias mais jovens, ou seja, entre os 0 e os 15 anos vivem, no Bairro de Santo Amaro, mais indivíduos do género feminino, contrariamente ao que acontece nos intervalos seguintes e até aos 45 anos, em que a representatividade do género masculino é maior em todos os intervalos, surgindo-nos a maior, avultando o facto de facto de cerca de 38,9% dos mesmos terem idades inferiores aos 26 anos e que 31%, são casados. Curiosamente o intervalo etário em que se encontra maior discrepância é o dos 51 aos 55 anos, onde temos 19 homens e 39 mulheres. Nas faixas etárias mais elevadas predominam as senhoras, verificando-se que das 89 pessoas com mais de 65 anos, 63 são mulheres e apenas 26 são homens.

Quanto ao estado civil, verificamos que mais de metade dos moradores, inquilinos em habitação social, (55%), são solteiros, o que poderá estar relacionado com o facto de 38,9% dos mesmos terem idades inferiores aos 26 anos, e que 31%, são casados, ou que como é agora muito comum, muitos viverem em situação jurídica e no estado civil de concubinato, o que não nos interessou averiguar, por ser cada vez mais comum e, em nosso entender, irrelevante.

No que concerne a valores de rendas podemos adiantar que para os T0 as mesmas vão de 24,74€ a 44,03€, para os T1 de 24,74€ até aos 292,79€ para os T2 dos mesmos 24,74€ até aos 353,62€, T3 de 2€ até 620,56€ e finalmente T4 de 5,69€ até 211,62€, falamos, como é evidente, nomeadamente para os valores mais reduzidos de rendas sociais, sendo que os valores mais elevados são sempre das chamadas rendas técnicas,

com intervalos para as sociais entre os 2€ e os 620,56€ e as técnicas entre os 50,56€ e os 463,06€.

No que diz respeito aos vencimentos e sempre de acordo com os mesmos documentos que nos tem servido de guia, os valores mínimos são lógica e infelizmente de 0€ até 250€ e nesse escalão encontram-se 38 sujeitos, enquanto, a auferir mais de 1.000€ encontramos apenas 9, num universo de cerca de 191 inquilinos, o que revela a extrema debilidade funcional destas famílias, muitas das quais e na sua maior parte, com agregados muito elevados, alguns mesmo até aos 8 familiares, podendo dizer-se que os grupos mais relevantes são os desempregados, muitos deles sem subsídio e em desemprego prolongado e os pensionistas, estes com reduzidas pensões.

Achamos conveniente mencionar que antes de lançar o inquérito, o qual, seria e foi cruzado com os dados estatísticos à nossa disposição, referentes aos inquilinos do IHM e da SHF, de forma a podermos construir e posteriormente *ver e conhecer* o perfil dos moradores do Bairro de Santo Amaro, foram realizadas por nós pessoalmente, entrevistas a alguns moradores, cerca de 17, do Bairro Social de Santo Amaro, ou Complexo Habitacional de Santo Amaro.

O resultado dessas entrevistas e as suas respectivas transcrições, como desde o princípio temos vindo a mencionar, não foram inseridas nesta tese, por, em nosso entender, não constituírem peças essenciais do nosso estudo e também por nos termos comprometido a não as inserirmos e por essa via as darmos a conhecer, tendo em vista que eram pessoais, directas e não anónimas, mesmo assumindo e garantindo nós a sua confidencialidade, no nosso trabalho, a pedido dos próprios entrevistados, que revelaram grande insegurança pessoal, se as publicitássemos.

Estas entrevistas foram levadas a cabo logo uma semana após nos termos, se assim podemos dizer, sedado funcional e pessoalmente, nas partes da manhã e durante cerca de 3 meses no próprio bairro, o que apenas foi possível fazer com a inestimável cooperação e apoio, quer do IHM, que da SHF, na figura dos seus dirigentes e do seu pessoal, a exercer funções de natureza profissional no BSAm e em cujas instalações pudemos trabalhar.

Logo após as entrevistas, cerca de 17, que fizemos a alguns dos moradores que se prontificaram e dispuseram a falar connosco, passámos para o lançamento do inquérito, sob a forma de um questionário, que se encontra disponível nesta tese, o qual foi tratado posteriormente com recurso a programas informáticos, para os quais frequentámos durante 3 meses acções de formação e que constitui uma peça essencial na definição do

perfil sociológico e económico e quase podemos dizer pessoal, dos inquiridos, inquérito esse que não foi lançado e prosseguido no terreno por nós, com o objectivo de salvaguardar a integridade dos dados obtidos e desta forma, para evitar eventuais distorções, ainda que involuntárias, da nossa parte.

Considerámos esta razão mais do que suficiente para que a recolha informática desses mesmos indicadores, tenha sido levada a cabo pelas duas instituições, a que se juntou a “Garouta do Calhau”, assim como e ainda, em relação a 10 inquéritos, os mesmos tenham sido feitos pela IPSS *Comunidade de luta contra a Sida*, sem que nessa recolha tenha havido nossa colaboração e intervenção directas, que se poderiam revelar penosas de levar a cabo, face ao universo respondente mas e também para escapar a eventuais influências positivas ou negativas na prossecução do inquérito, quer por parte de nós próprios na condição de inquiridor, quer por parte dos inquiridos.

Os resultados do tratamento informático desse mesmo inquérito constituem uma das partes que foi analisada em conjunto com os dados de natureza estatística e de gestão que nos foram propiciados, quer pela IHM, quer pela SHF, dados esses que nós havíamos definido previamente com a colaboração das mesmas entidades, as quais tiveram a bondade de considerar que o nosso trabalho poderia vir a constituir uma potencial ferramenta de conhecimento e resolução de algumas das lacunas em relação aos problemas e dificuldades com que ambas se defrontam na tarefa burocrática de gestão e administração de uma matéria tão importante e delicada como é a HS, na Madeira.

## **6. O BSAm: Seus desafios, no futuro**

O BSAm, que decidimos, após uma análise muito ponderada, escolher como nosso caso de estudo, veio a revelar-se um manancial de informação muito rico e conclusivo em relação à situação actual da HS na RAM, o que nos teria quase sido impossível de prosseguir se, como no início nos propusemos, não apenas um bairro, mas quatro e nessa altura inicial, tínhamos como objectivo, o de analisar um bairro considerado de sucesso, no nosso caso o Bairro da Nazaré, um bairro, com potencial de sucesso estabilizado social e economicamente, o nosso BSAm, um outro bairro que se posiciona no percentil inferior do sucesso, mas que ainda não conseguiu atingir tal desiderato, o Bairro do Ribeiro Real e finalmente um bairro considerado, talvez injusta e precipitadamente, como problemático e de insucesso, o Bairro da Nogueira.

Os desafios eram múltiplos e uma vez que não pretendíamos apenas avaliar e estudar bairros que fossem património de uma única entidade, na circunstância o IHM, mas sim com tutelas de várias entidades, no nosso caso, de natureza camarária, mais especificamente da CMF, sob a tutela da SHF e do IHM, GR, de maneira a que e em simultâneo pudéssemos comparar modelos de gestão e índices de sucesso pessoal e institucional dos inquilinos, o que nos teria sido impossível com a escolha de mais do que um bairro. Assim, e de forma natural, para não dizer defensiva, optámos por escolher, apenas e só o BSAm e do mesmo já tentámos dizer tudo ou quase tudo sobre o seu passado e presente, restando-nos de acordo com o título do parágrafo acima inserto, tentar descortinar o que poderá vir a ser o seu futuro.

*O futuro a Deus pertence*, como diz o povo, mas aqui, mais terrenamente podemos dizer que estará inequivocamente ligado ao que virá ou poderá vir a ser decidido pelas entidades de tutela mas e também pelos respectivos moradores, embora estes sejam actores com menor capacidade de decisão, ainda que esta não seja tão pequena como alguns lhe queiram atribuir e dizemos isso, face à importância crescente que os moradores possam vir a assumir na condução da sua condição pessoal e de cidadania, quer como indivíduos, quer como um colectivo, esperamos mais orgânico, enquadrado pelas organizações sociais, quer as pertencentes ao IHM ou a SHF, quer com as outras IPSSs, que actuam no bairro, em regime de colaboração contratualizada, que é a estratégia mais comum do IHM.

O BSAm é homogéneo em relação à sua amostra e ao seu colectivo sociológico, económico e organizacional, revelando um progressivo e natural amadurecimento, que se espera mais sereno e frutuoso, motivado pela adaptação entre os seus diversos intervenientes sociais, sejam eles os seus habitantes, as instituições de tutela e a imagem exterior que o bairro progressivamente foi ganhando, muito embora existam fracturas que podemos considerar insanáveis, em relação aos moradores das partes do bairro onde os respectivos habitantes são proprietários, os quais procuram de forma activa demarcar-se dos seus vizinhos, podemos dizer forçados, no que aliás são retribuídos pelos moradores da outra parte do bairro, numa mudança que já foi antagónica, passou para costas voltadas e hoje é de indiferença mútua, mas vigilante, pelo menos foi o que pudemos verificar a quando das entrevistas, quer a uns quer a outros.

No que respeita às estruturas físicas, o bairro, em termos arquitectónicos e de engenharia, tem conseguido ultrapassar os desgastes provocados pelo tempo, ainda que nem sempre tenha recebido os cuidados de manutenção e conservação que merece, tal



como os seus habitantes, os quais, alguns deles, invocam tais circunstâncias para não honrarem os compromissos contratuais, via pagamento das rendas estipuladas e esta atitude conjugada com a crise económica e a dupla tutela financeira a que a Região Autónoma da Madeira está sujeita, tem atrasado as intervenções e, porque não dizê-lo, exasperado os seus habitantes, muito embora este ano, porventura devido aos ciclos eleitorais que se aproximam, se tenha assistido ao lançamento de obras de conservação e de manutenção, meramente cosméticas e reservadas aos espaços comuns exteriores, mas e mesmo assim, isto poderá ser um passo na total reabilitação de um espaço habitacional, que progressivamente tem vindo a ganhar o seu lugar, não apenas na toponímia da cidade mas e também no coração dos seus moradores.

Como pudemos verificar através do nosso inquérito, os moradores do BSAm revelam disponibilidade, pelo menos por parte de alguns, podemos dizer bastantes, para colaborar nas tarefas de manutenção e conservação dos espaços individuais, menos em relação aos espaços comuns e colectivos, desde que lhes sejam propiciadas as condições materiais para o poder fazer, nomeadamente tintas e demais produtos de manutenção, mas a sua vontade esgota-se nisso e não

estão de forma alguma abertos à possibilidade de actualização de rendas ou até mesmo de facilitar a gestão do colectivo habitacional dispondo-se a mudar de tipologia ou ainda mais de bairro, dentro da estrutura IHM ou SHF, a não ser que coercivamente sejam forçados a fazê-lo e ou tal satisfaça algum anseio seu, como pudemos verificar em relação a habitantes que por comportamento pessoal provocador e ou querelante se viram e vêm na situação de malquistos em relação aos restantes coo habitantes e solicitaram, por tal razão a mudança de bairro.

Esta visão individualista e pouco disponível para os interesses do colectivo, por parte de alguns, deixando as instituições gestoras de estruturas de habitação, muitas e quantas vezes, num impasse, que prejudica todos em benefício de alguns ou pior ainda de um, revela-se uma das fragilidades, quer da SHF, quer, mas e muito mais do IHM, mesmo tendo em conta a desproporção quantitativa, não qualitativa, do edificado disponível.

Tal situação tem sido até hoje uma das barreiras impeditivas de uma administração e fruição do todo em benefício de cada um, seja ele o morador, seja ela a instituição, muito embora nesse aspecto a SHF, em nosso entender e de acordo com o que pudemos apurar na nossa tese, leve uns bons anos de avanço em relação ao que deve ser uma gestão mais harmoniosa e menos conflituante do todo, seja ele o todo humano, seja ele e finalmente o todo estrutural, tendo o IHM muitos anos de atraso e perda, que só agora começa a ser

colmatado e isto não implica juízos de valor em relação aos funcionários que trabalham nos seus bairros, nomeadamente no BSAm, quer a actual responsável, Sra. Dra. Filipa Abreu, quer a sua antecessora, ao longo de mais de 10 anos, a Sra. Dra. Tânia Canha, uma e outra inextinguíveis na sua missão, a quem igualmente agradecemos todo o apoio prestado.

Ao monolitismo e, atrevemo-nos a dizer, alguma posição majestática por parte da oferta e referimo-nos às instituições, nomeadamente o IHM, tem correspondido uma estratificação e um bloqueamento e indisponibilidade à mudança por parte dos inquilinos e arrendatários, que nós temos dificuldade em compreender, uma vez que, como diremos no último capítulo, entendemos a HS como uma proposta de recurso e não, como assistimos na RAM e em Portugal, em relação à mesma HS, a uma oferta quase vitalícia, podemos mesmo dizer vitalícia e por vezes até transmissível, ao arrepio do determinado no NRAU, não só para a HS, com um excesso de garantismo por parte das entidades prestadoras, a contrario dos outros tipos de arrendamento, que se tornaram quase podemos dizer desregulados, nomeadamente nos bairros históricos dos grandes centros urbanos.

Tal garantismo e tal desregulação, que de forma alguma aceitaríamos e muito menos gostaríamos de ver aplicados no domínio específico e nos territórios HS, uma vez que contribuem, em nosso entender para que se cometam abusos de uma parte e outra, e se deixe, na HS, fora do sistema de proteção que ela afinal é ou pelo menos deveria ser, os novos e crescentes carentes, em benefício dos que já foram, eles mesmo carentes mas hoje se encontram numa situação invejável de fruição, por vezes a roçar o abuso, a insolência e a dessolidarização social que, progressivamente, se foi instalando não apenas nos bairros, que são entidades inorgânicas, mas nos seus moradores e podemos dizê-lo também em muitas das estruturas de fornecimento de HS e no BSAm vimos tudo isso.

Mesmo assim, muito embora e uma vez mais nos pareça e o digamos, que a SHF é mais activa, actuante e atenta a todas estas realidades e basta para isto dizer que, no IHM, não há, de nosso conhecimento um único processo de despejo, de acordo com a lei, por incumprimento contratual em relação, por exemplo ao não pagamento, que chamamos militante de rendas, enquanto a SHF, com 93 processos activos tem conseguido debelar o incumprimento, seja por estragos, seja por má utilização, seja por abandono, seja finalmente por não pagamento da renda contratualizada, muito embora estes sejam menos e de tudo isso temos documentos comprovativos, uma vez mais apenas e só da SHF, enquanto do IHM recebemos uma mera informação verbal, que mesmo assim agradecemos.

No IHM sabemos de apenas 20 processos, apenas e só por abandono e eventuais estragos, para um universo cerca de 5 vezes maior em termos de frações e de concomitantes inquilinos e em termos de incumprimento ainda percentual e numericamente maior, mas e isto é importante, nenhum por incumprimento de pagamento de rendas, numa mancha que alastra e tende a tornar-se explosiva, em relação ao equilíbrio financeiro da instituição que recebeu, há cerca de 2 meses atrás, um suprimimento do orçamento regional de 3 milhões de euros para tentar debelar um passivo que ultrapassa já os 9 milhões, na sua quase e maior parte motivados, não por investimentos virtuosos mas sim pela manutenção de um crónico desequilíbrio orçamental, muito dele sustentado no incumprimento também ele crónico de um núcleo duro de relapsos ao contratualizado. O BSAm está estabilizado, até nos aspectos menos positivos.

Em relação aos positivos, beneficia de boas condições de alojamento, localização e integração no espaço urbano alargado da cidade do Funchal.

No que respeita aos negativos, os seus moradores estão naturalmente a envelhecer, as suas habilitações, formação profissional, níveis de rendimento são e mantêm-se baixos e pouco concorrenciais. O desemprego é muito elevado, o trabalho informal com fuga às obrigações fiscais e à segurança social tem vindo a tornar-se uma normalidade e é hoje para muitos dos moradores uma situação de que se aproveitam e seu favor, beneficiando de uma Segurança Social tolerante, protectora e por ventura pouco activa e ausente, em matéria de verificação de estatutos, situações reais e necessidades, o que no princípio nos surpreendeu, mas depois se tornou normal e como diria Pessoa, se entranhou.

As suas famílias são hoje em dia, algumas delas multiétnicas, plurifamiliares, com novas formas de conjugalidade e de relação, com muitas famílias monoparentais e outras em regime de plurifamiliaridade, sob o mesmo tecto, verificando-se progressivamente um apaziguamento social e uma tolerância crescentes, porventura desinteresse e alguma apatia, entre os moradores na relação comum, o que tem descido os níveis de conflitualidade interna e o número de conflitos que são mediados muitas vezes pelos representantes das instituições de HS, implantadas no bairro, mediadores, eles próprios que já tiveram mais dificuldades na gestão do bairro, de tal forma que progressivamente tem reduzido o seu tempo efectivo de permanência profissional, quer quotidiana, quer semanal, mais uma vez sendo o IHM, o mais ausente, enquanto a SHF se mantém quotidianamente no bairro, resolvendo *ab initio*, qualquer situação de crispação entre vizinhos.

Podemos assim dizer que a escolha do BSAm e que nos seja perdoado o elogio em causa própria, se revelou virtuosa e nos permitiu usufruir de uma visão quase podemos dizer microscópica e dela passar a uma visão macroscópica, do universo da HS na Madeira, partindo nós, no nosso trabalho de um único empreendimento, que é gerido por duas instituições, que por tal razão, nos foi possível avaliar as performances sociais e individuais não apenas dos habitantes de cada uma das partes, seja ela a parte IHM ou a parte SHF, assim como das IPSSs, em relação à sua forma de intervir social, económica e civicamente, com recursos próprios ou através da contratualização de serviços de intervenção social.

Assim, de uma forma que tentámos fosse harmoniosa, através do estudo de uma parte, o BSAm, pudemos chegar ou tentar chegar à compreensão do todo, no nosso caso, a HS na RAM e da crucial importância social desta realidade no nosso colectivo ilhéu e desta forma terminámos a descrição, meramente verbal e caracterial do BSAm, assim como o nosso *modus operandi* em relação aos dados em recolha, análise e sistematização e podemos então agora passar ao tratamento desses mesmos dados, com recurso a recursos informáticos, trabalhando em articulação tanto dos dados do Inquérito, quanto e como, dos dados estatísticos específicos do BSAm, ao mesmo tempo que, e em relação, e à semelhança do que fizemos anteriormente para os OE 1, 2 e 3, referentes à HS em geral na Madeira, apenas havíamos trabalhado os dados de natureza estatística, uma vez que nos era impossível, tanto material como financeiramente, lançar um inquérito aos mais de 7000 inquilinos de toda a Habitação Social na Região.

Terminámos a Parte I da nossa tese, essencialmente descritiva, sustentada em análise documental e histórica.

É agora tempo de passarmos à Parte II, esta fundamentalmente sustentada em indicadores de gestão e dados estatísticos, que recolhemos em diversos departamentos da Região Autónoma da Madeira, essencialmente na Direcção Regional de Estatística da Madeira, DREM, na Direcção Regional de Orçamento e Tesouro, a DROT, na Direcção Regional de Ordenamento de Território

e Ambiente, a DROTA e finalmente nas várias instituições de habitação social na Madeira, o IHM, a SHF e as Câmaras Municipais de Câmara de Lobos e Santa Cruz, os quais foram tratados posteriormente via SPSS, como já deixámos dito no Capítulo I.

## **Parte II – Análises quantitativas**

### **Capítulo V - A habitação social na Região Autónoma da Madeira, R.A.M. Situação do sector. Uma análise quantitativa aprofundada**

#### **1. Breve nota prévia**

Tal como dissemos anteriormente, importa declarar que procedemos a uma alteração em relação ao que pretendíamos levar a cabo na nossa tese de doutoramento. Era nosso objectivo através da busca e análise de documentos, a levar a cabo nos arquivos e repositórios/depósitos documentais da Madeira, fazer uma história da Habitação Social na ilha, história essa em sentido metodológico clássico, mantendo, quer o nosso objectivo geral, o estudo da Habitação Social (HS), na Madeira, quer o objecto de estudo, que conservámos, o Bairro de Santo Amaro, por nós fixado, prosseguido e siglado ao longo deste trabalho como BSAm. Tal não foi possível pelas razões antes ditas e para nós ainda bem. Mantivemos a temática mas alterámos grande parte da metodologia.

Fizemos sim uma alteração, em relação aos objectivos específicos, para este capítulo, que se reduziram de 8, que se revelavam não apenas excessivos mas também muito difíceis de cumprir, para 3, tendo a sua prossecução deixado de estar apoiada exclusivamente na análise de documentos históricos, como estava patente no nosso projecto, os quais se tornaram mais profundos e focados, já apenas e só numa recolha de dados estatísticos e realização de observação directa, entrevistas e lançamento no terreno de um inquérito, tendo nós deixado cair a mera e simples análise de fontes históricas, pela razão inultrapassável destas se terem revelado potencialmente muito dispersas, como habitualmente em Portugal e mais ainda, em relação à

Madeira, onde a conservação de documentos se não revela de forma alguma e até há pouco tempo como uma tradição e menos ainda como uma necessidade.

Na realidade, tais documentos referentes à habitação e mais ainda à habitação social, a existirem, e vimo-los respeitantes aos últimos cerca de 30 anos e existem apenas os mais recentes e no que respeita aos mais antigos, digamos dos últimos 60 a 70 anos, referentes à acção nesta área prosseguida pela CMF, existem, sabemos onde se encontram, mas não estão de forma alguma disponíveis em arquivo ou base de dados, ou então praticamente inexistentes, por destruição, como aconteceu ao arquivo da instituição que foi em grande parte, ou pelo menos em parte, levado pelas águas da ultima aluvião ocorrida em 10 de fevereiro de 2010, com a estranha e surpreendente imprudência de criar e sedear arquivos em instalações ribeirinhas de cursos de água, caso da Ribeira de João Gomes, no Funchal.

Sabemos que alguns, talvez muitos, dos documentos e testemunhos referentes à HS na Madeira, alguns dos quais tivemos acidentalmente nas nossas mãos, se encontram fisicamente no Arquivo Regional da Madeira, em caixotes avulsos, com uma catalogação incipiente e uma listagem patente na consulta inicial, mas que, como tivemos ocasião de verificar, não corresponde em grande parte ao presumido e anunciado conteúdo e por isso mesmo podemos simplesmente os considerar como não disponíveis. Por tudo isso impunha-se uma mudança de estratégia. Foi o que decidimos e assim fizemos.

## **2. Metodologia e ferramentas utilizadas**

Por tudo o acima dito, este capítulo trabalhará essencialmente os dados e séries estatísticas que nos foram disponibilizadas pelos nossos diversos interlocutores, quer do GR, quer das autarquias, nomeadamente a do Funchal, através da sua empresa municipal SocioHabitaFunchal, através de cuja análise nos foi possível o alcançar das respostas possíveis aos nossos 3 objectivos específicos, para este capítulo, em relação à HS no seu todo na RAM e a um quarto objectivo que será integrado no capítulo seguinte, referente especificamente ao Bairro de Santo Amaro, o BSAm, nosso objecto de estudo.

Abaixo mostramos algumas linhas de tais bases de dados organizadas em Excel, sujeitas a tratamento posterior, via SPSS, vers. 22, com dezenas de colunas, milhares de linhas e finalmente dezenas, senão centenas de milhares de dados significativos, organizados informaticamente, num todo coerente e utilizável de dados.

Código	Bairro	Concelho	Tipologi	Rendasocial	a	Rendatécnica	Vencimento	Data_nascimento	Profissão	Situação profissional
20100010	Palmeira	Câmara de Lobos	T3	25,76		128,97	0	15-07-1967		Desempregado/a/s/subsídio

Fonte IHM. *Lay-out* do autor

Figura V.1 Lay-out 1 : exemplo de formatação de dados estatísticos – Linha de preenchimento

O exemplo acima é um, das muitas tabelas e bases de dados que nos foi permitido construir com base nos dados do IHM, o qual se revelou um documento muito pormenorizado, com 3762 linhas e múltiplas páginas em Excel, tantas quanto o total de arrendatários do IHM para toda a Madeira, o qual procurámos conciliar com documento de idêntico tipo que nos foi fornecido pela SHF, igualmente em Excel, mas diferente *lay-out* em termos de apresentação de conteúdos, conforme exemplo a seguir inserto, de tal maneira que a conciliação das tabelas de origens diferentes foi por si só um desafio muito árduo de ultrapassar.

SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M. - INQUILINOS (Situação Ativos)										
Inquilino	Contrib	Nome	Género	Bairro	Morada	T3	Renda Tec	Rendimento	Data_Nasc	Profissão
1172			M	1 BAIRRO DESANTA MARIA MAIOR		T3	0,00	0,00	03-04-1960	

Fonte SHF. *Lay-out* do autor

Figura V. 2 Lay-Out 2 Linha de dados estatísticos da SHF

30800120	Santo Amaro	Funchal	T3	47,31	308,33	497,85	24-04-1954	assistente operacional	Empregado/a efectivo/a
30800130	Santo Amaro	Funchal	T3	35,27	308,33	0	11-02-1963	Motorista	Desempregado/a s/subsídio
30800160	Santo Amaro	Funchal	T3	93,24	308,33	0	30-11-1975		Desempregado/a s/subsídio
30800180	Santo Amaro	Funchal	T3	93,75	308,33	0	09-05-1962		Desempregado/a s/subsídio
30800220	Santo Amaro	Funchal	T3	96,62	308,33	267,95	02-08-1964		Pensionista
30800390	Santo Amaro	Funchal	T3	24,74	308,33	456,21	20-08-1956		Pensionista
30800610	Santo Amaro	Funchal	T3	122,44	298	451,06	02-12-1936		Pensionista
30800630	Santo Amaro	Funchal	T3	24,74	298	0	25-02-1963		Desempregado/a s/subsídio
30800650	Santo Amaro	Funchal	T3	36,61	298	440,28	12-07-1971	Empregado/a limpeza	Empregado/a com contrato a prazo
30800680	Santo Amaro	Funchal	T3	62,51	298,61	400	26-01-1972	Doméstica	Empregado/a com contrato a prazo
30800820	Santo Amaro	Funchal	T3	67,29	329,86	672,86	28-11-1956	Funcionário/a público/	Empregado/a efectivo/a
30800830	Santo Amaro	Funchal	T3	114,74	329,86	1223,87	10-10-1954		Pensionista
30800840	Santo Amaro	Funchal	T3	29,73	329,86	0	19-08-1946		Desempregado/a s/subsídio
30800850	Santo Amaro	Funchal	T3	37,19	329,86	539,72	29-03-1949		Pensionista

Fonte SHF. *Lay-out* do autor

Figura V. 3 Lay-Out 3 : Linha de dados estatísticos da IHM

Face às origens e desenhos distintos da informação, que recebemos das instituições de HS na RAM, tivemos que compatibilizar esses mesmos diversos desenhos da informação, desenhar *lay-outs* nossos exclusivos e construir uma base de dados compatível de todas as

instituições que nos forneceram elementos estatísticos, cada uma das quais trabalha com um sistema informático diferente, mais ou menos actualizado, o do IHM, aparentemente mais performante.

Conforme os exemplos acima insertos, foram purgados e por via disso retirados todos os elementos de natureza pessoal, desde nomes, NIFs, frações que habitam e eventuais outros elementos de informação que possibilitassem para o exterior, a identificação pessoal de um qualquer inquilino, os quais não tinham qualquer utilidade prática e científica para o desenvolver da nossa tese, dados esses que conservamos em nosso poder, mas não julgámos adequado publicitar na nossa tese, tendo-nos sido pedido por todas as instituições, sigilo absoluto dos dados e a garantia de que os mesmos apenas seriam utilizados com fins e objectivos de investigação, o que assegurámos, via declaração escrita e iremos obviamente manter até ao fim do nosso trabalho e como é evidente, mesmo depois.

O período temporal que escolhemos, de apenas um dia/hora, 31dez2015, 23H59m, é o resultante da possibilidade de cruzamento de dados estatísticos entre aqueles que se encontram publicados e livremente acessíveis no *site* da Direção Regional de Estatísticas da Madeira (DREM) e aqueles que nos foram cedidos pelas instituições, que desejámos voluntaria e estrategicamente, fossem de natureza estática, tal como uma fotografia referente a 31 de dezembro de 2015, uma vez que não teríamos capacidade técnica e muito menos tempo, para trabalhar complexos de dados, referentes a anos transactos, nem simular anos seguintes, a não ser na forma de acumulados, dificuldade essa que procurámos suprir com recurso aos dados DREM, a qual apenas os tem sistematizados e patentes a partir e desde 2009, estando omissos os referentes a 2010, 2013 e 2014, o que complexificou ainda mais o nosso trabalho e seu desiderato.

Uma vez recolhida e aglutinada, toda a informação, foi disposta em folhas de cálculo (MSExcels) para posteriormente serem exportadas para o SPSS 22.0 (Statistical Package for Social Sciences).<sup>311</sup>

Para a prossecução do primeiro objectivo, foram trabalhados e extraídos cálculos das estatísticas descritivas da evolução da habitação social na RAM e desse trabalho se apresentam valores absolutos, percentagem e taxas de variações, relativamente ao primeiro ano.

---

<sup>311</sup> DE KETEL, J.M., ROEGERS, X., Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos, Edição Instituto Piaget, Coleção Epistemologia e Sociedade, 1993



Esta análise foi feita primeiro a nível de toda a Região e posteriormente a nível concelhio. No caso de variáveis numéricas, como a renda mensal foram obtidas medidas de localização e dispersão que permitiram obter os intervalos de confiança.

Estas métricas permitem estabelecer limites máximos e mínimos, com uma margem de erro inferior a 5%, pois os intervalos foram calculados com e para 95% de confiança.

Para este primeiro objectivo foi ainda comparado o rendimento das famílias da Madeira, com a renda social e igualmente a renda técnica, quando aplicada, por elas paga.

O segundo objectivo comparou já as variáveis referentes ao perfil dos titulares de habitação social de cada entidade promotora e para além da estatística descritiva, foram realizados testes de igualdade de distribuição dos dados das duas entidades, assim como testes de igualdade de distribuição entre concelhos.

No terceiro objectivo foram utilizadas as mesmas técnicas do primeiro uma vez que a natureza dos dados é semelhante, razão pela qual nos dispensamos de as explicar de novo.

Para avaliar o significado estatístico, ou seja, se as diferenças observadas na estatística descritiva revelavam um padrão que pudesse ser extrapolado para a população, foram utilizados os testes de Mann-Whitney, no caso de serem utilizadas até duas amostras independentes e o teste de Kruskal-Wallis, no caso de utilização de mais de duas amostras independentes.

A hipótese nula do teste de Mann-Witney é a que nos permite dizer que e neste caso, as duas populações, IHM e SHF, têm a mesma medida de tendência central, estando cientes que para valores de prova inferiores a 0,05, devemos sempre e preferencialmente, rejeitar essa hipótese, isto é que fica confirmada a existência de diferenças significativas, entre as duas amostras, neste caso entre os dados da SHF e IHM.<sup>312</sup>

Já quanto à hipótese nula do teste de Kruskal-Wallis, é a que nos permite dizer que, se todas as amostras apresentarem uma mesma medida de tendência central, para valores de prova inferiores a 0,05, devemos rejeitar essa hipótese e fica confirmada a existência de diferenças estatisticamente significativas de e em pelo menos (n)uma das amostras, tendo este teste sido utilizado essencialmente para comparar resultados entre concelhos, conforme Pestana e Gageiro.<sup>313</sup>

---

<sup>312</sup> MAIMON, Oded e ROKACH, Lior, *The Data Mining and Knowledge Discovery Handbook. A Complete Guide for Practitioners and Researchers*, Springer, 2005, 2010

<sup>313</sup> PESTANA, Maria Helena, GAGEIRO, João Nunes. *Análise de dados para Ciências sociais. A complementaridade do SPSS*, Edições Sílabo, Lisboa, 2014

Postas estas considerações técnicas e metodológicas passaremos de imediato à análise e construção do edifício teórico de sustentação de cada um dos nossos objectivos específicos, com a ressalva que de forma voluntária esses mesmos objectivos, na sua quase generalidade se referem ao período temporal que mediou entre 2009 e 2015, para mais facilmente os conciliar com a janela temporal de 1 dia, o já antes dito 23H59m do dia 31 de dezembro de 2015.

### **3. Objectivo Específico 1 (ObjEsp1). Alterações registadas na habitação social e a sua relação com os parâmetros económicos da RAM, no período entre 2009 e 2015**

#### **3.1 Evolução da habitação social na Madeira neste período**

A Direcção Regional de Estatística, DREM, passou a publicar dados sobre estes investimentos a partir de 2009, dados esses que cruzámos neste trabalho com os dados das instituições acima citadas, os quais incluem os investimentos anteriores como património, mas os seus dados não são regulares no tempo. Faltam-nos os anos de 2013 e 2014, o que dificulta a interpretação da variação anual, mas são completos ao ponto de podermos afirmar que a distribuição do investimento em habitação social respondeu, ao longo desses anos às necessidades específicas do seu público-alvo.

A tabela seguinte mostra que em 2009 existiam 5207 fogos de habitação social na Madeira, dos quais 4129 de tipologia T2 ou T3. De facto, quase 80% das habitações disponibilizadas para arrendamento, enquadravam-se nestas tipologias. Em 2011, a DREM registou 5433 fogos de habitação social o que representa um aumento de 4.3% em relação ao valor de 2009 e, tal como nesse ano, quase 80% de tipologia T2 ou T3 e aproximadamente 12% de tipologia T0 ou T1.

Em 2012, a Direcção Regional de Estatística da Madeira, DREM volta a publicar dados da habitação social e regista 5535 fogos, o que representa um aumento de 1.9%, em relação ao ano anterior e em 2015, após 3 anos, o número de fogos de habitação social sofre uma redução de 0.7%, podendo esta redução ser explicada pela venda de fogos, até aí arrendados, promovida pelas entidades promotoras a alguns dos seus inquilinos e moradores.

Esta redução deve-se ainda a uma redução do investimento em HS, no período em que Portugal foi intervencionado pela “Troika”, designação atribuída à equipa composta pelo Fundo Monetário Internacional, Banco Central Europeu e Comissão Europeia e a Madeira foi submetida a uma dupla disciplina financeira e orçamental, a do País e a da Região, por via dos planos de disciplina orçamental que nos foram impostos, (PAEFs e PAELs).<sup>314</sup>, <sup>315</sup>

O facto de quase 80% dos fogos serem de tipologia T2 e T3 mostra que estas habitações foram e são destinadas sobretudo a famílias com filhos e/ou dependentes, seguida de famílias com menos elementos ou com apenas um elemento, por exemplo alguns apartamentos T0 ou T1, alguns deles de elevada qualidade arquitectónica e de construção, caso da Penteada do universo SHF, são habitação de idosos que ainda são autónomos ou de estudantes, alguns das zonas rurais, que vivem fora do seio familiar.

As análises levadas a cabo pelas instituições através dos processos de avaliação das candidaturas dos concorrentes, tem permitido rigor, na sua generalidade, levando a que as habitações sejam atribuídas, tendo em vista as condicionantes de todos e cada um, de tal forma que os mais idosos tenham habitações nos primeiros andares e os mais novos em andares superiores e esta constatação decorreu de visitas prévias que promovemos acompanhados de funcionários, quer da IHM, quer da SHF, a cerca de 15 agregados familiares no Bairro Social de Santo Amaro, mas e também a outros empreendimentos deste tipo, pertencentes tanto ao IHM, quanto à SHF.

**Tabela V 1 : Evolução do número de fogos por tipologia**

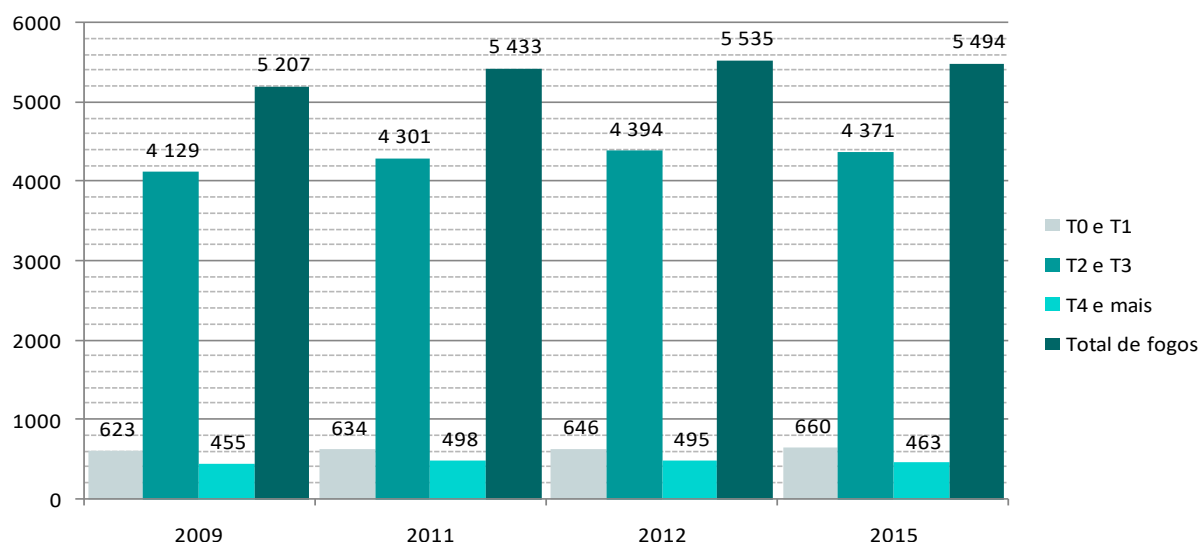
	Número de fogos				Taxa de variação do número de fogos entre períodos
	T0 e T1	T2 e T3	T4 e mais	Total	
2009	623(12%)	4129(79,3%)	455(8,7%)	5207(100%)	-
2011	634(11,7%)	4301(79,2%)	498(9,2%)	5433(100%)	4,3%
2012	646(11,7%)	4394(79,4%)	495(8,9%)	5535(100%)	1,9%
2015	660(12%)	4371(79,6%)	463(8,4%)	5494(100%)	-0,7%

Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)

O gráfico seguinte mostra a evolução do número de fogos nos anos em que há essa informação e ainda a estabilidade do número de fogos desde 2009 até 2015.

<sup>314</sup> PAEF [https://www.portugal.gov.pt/media/445364/programa\\_ajustamento\\_madeira.pdf](https://www.portugal.gov.pt/media/445364/programa_ajustamento_madeira.pdf)

<sup>315</sup> PAEL <https://www.occ.pt/news/aMp2015.pdf>



Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)  
**Gráfico V.1 : Evolução do número de fogos HS, disponibilizados entre 2009 e 2015**

### **3.2 Evolução do número de residentes nos bairros sociais da RAM, por concelho**

A 31 de Dezembro de 2015, nossa data base e única, estavam contabilizadas 15.584 pessoas a viver nos bairros sociais da Madeira. Este valor representava 5,2% da população residente na Região (236.753). A análise por concelho mostra que é no Concelho do Funchal com

105.562 habitantes, que se registava maior concentração de moradores em bairros sociais, pois 3,8% dos seus habitantes neles vivem, seguidos do concelho de Câmara de Lobos, onde 1,5% da sua população, em relação à população total RAM, vivia neste tipo de empreendimentos.

Colocando o foco nos concelhos, dos 34.246 residentes no concelho de Câmara de Lobos,

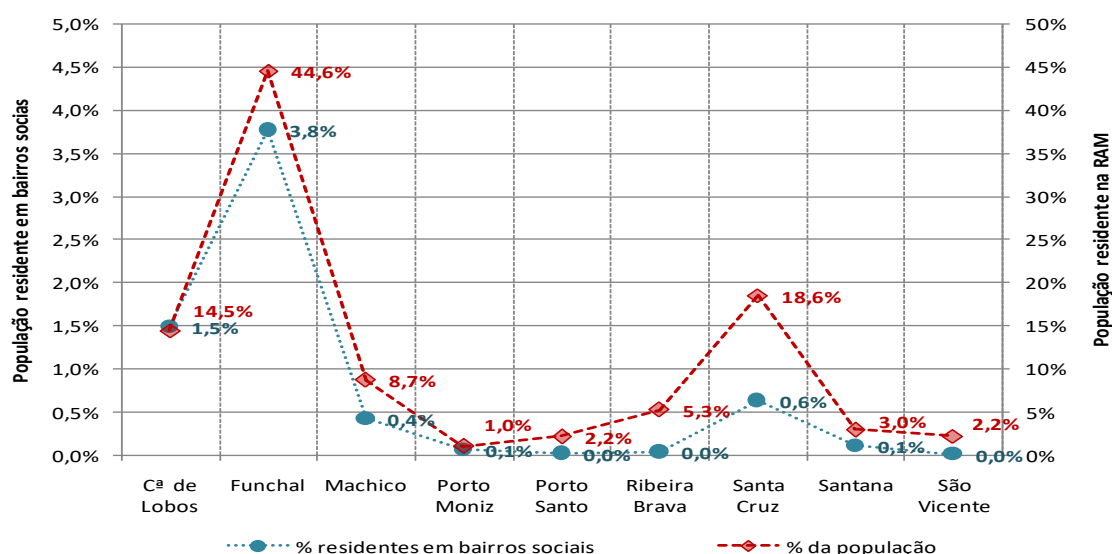
3.528 viviam em habitação social, o que representava mais de 10% de toda a população deste concelho, colocando-o como o concelho onde a maior percentagem de residentes vivia em bairros sociais e usufruía de HS.

O concelho do Funchal ficava em segundo lugar, pois dos seus 105.562 habitantes, 8,5% viviam em habitação social e o Porto Moniz com 6,4% dos seus habitantes a viver em habitação deste tipo. Estes três concelhos apresentavam percentagem de residentes em habitação social superior à média regional (6,6%), o que verificamos na tabela abaixo.

**Tabela V. 2 : Residentes em habitação social e população residente na RAM por concelhos**

	Residente nos bairros IHM(%)a	Residente nos bairros SHF(%)b	Estimativas da população residente em 2015 (%) (DREM)	% Residentes em bairros sociais
C <sup>a</sup> de Lobos	3528 (10,3)		34246 (14,5)	1,5
Funchal	5598 (5,3)	3344 (3,2)	105562 (44,6)	3,8
Machico	1007 (4,9)		20654 (8,7)	0,4
Porto Moniz	154 (6,4)		2417 (1)	0,1
Porto Santo	61 (1,2)		5186 (2,2)	0,0
Ribeira Brava	94 (0,7)		12555 (5,3)	0,0
Santa Cruz	1510 (3,4)		43925 (18,6)	0,6
Santana	262 (3,7)		6992 (3)	0,1
São Vicente	26 (0,5)		5216 (2,2)	0,0
Total RAM	12240 (5,2)	3344 (1,4)	236753 (100)	5,2

Fonte :a-(<http://www.ihm.pt/index.php/patrimonio/ram-Extraído> 15/11/2016); b-(Sociohabita Funchal); c- (<http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/economica/const-hab-pt/carat-hab-soc-pt/carat-hab-soc-serie-pt.html>- Extraído 15/11/2016)



Fonte :a-(<http://www.ihm.pt/index.php/patrimonio/ram-Extraído> 15/11/2016); b-(Sociohabita Funchal); c- (<http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/economica/const-hab-pt/carat-hab-soc-pt/carat-hab-soc-serie-pt.html>- Extraído 15/11/2016)

**Gráfico V.2 : Distribuição do número de beneficiários de habitação social e residentes na RAM, por concelho**

### **3.3 Evolução do valor médio da rendamensal na habitação social da Madeira, por concelho**

O valor médio mensal da renda mensal cobrada pelas instituições, na habitação social da Madeira, situava-se nos 74,55€ e foi sofrendo reduções sucessivas nos períodos seguintes.

Em 2010 a renda média mensal foi de 59,09€ o que representa uma redução de 20,7% relativamente a 2009 e em 2011 voltou a registar uma redução para 57,09€ que representa uma diminuição de 23,4% relativamente a 2009 e finalmente em 2015 a renda média foi de 54,82 €, ou seja menos 26,5% do que em 2009, o que revela de forma mais do que suficiente a adaptabilidade e respeito pelas especificidades de todo e cada um dos agregados familiares a viver em HS, cálculo esse sujeito a uma formula matemática, publicada no Jornal Oficial, sob a forma de Portaria, que inserimos nos Anexos, a qual é actualizada anualmente, mediante Portaria do Governo Regional.

Estas sucessivas reduções foram acompanhando as reduções do rendimento disponível bruto das famílias, como mostra a tabela 4, resultado da dupla intervenção a que a Madeira foi submetida e que em 2014 representava menos 7,8% do rendimento disponível bruto em 2009, valor esse que entra na fórmula de cálculo da renda social a cobrar, sendo que, como vimos acima as reduções percentuais das rendas foram sempre superiores às diminuição do PIB regional disponível, mesmo tendo em conta a especificidade destas populações e a sua fragilidade relativa em relação ao PIB regional, aditivado artificialmente pelos contributos financeiros e orçamentais da Zona Franca.

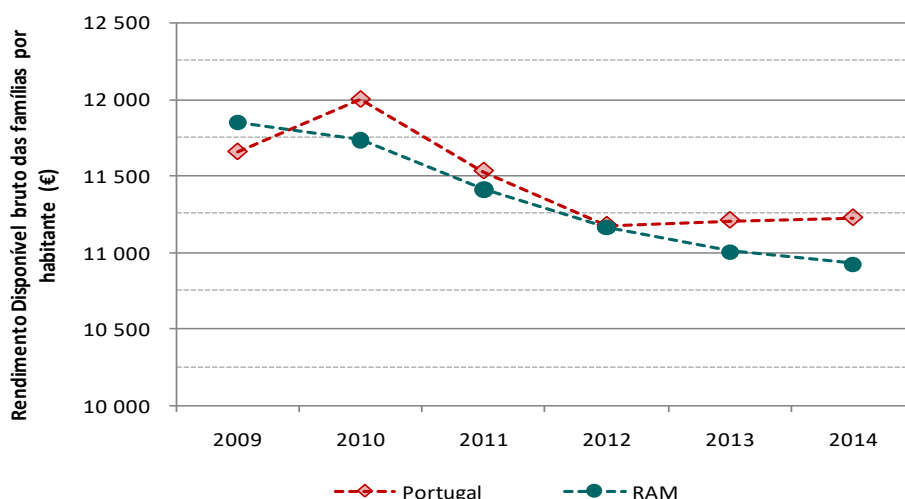
### **3.4 Evolução do Rendimento Disponível Bruto Anual das famílias (preços correntes)**

**Tabela V. 3 : Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual)**

Ano	Portugal (€)	RAM(€)	Variação relativamente a 2009
2009	11 657	11 847	-
2010	12 001	11 734	-1,0%
2011	11 531	11 413	-3,7%
2012	11 176	11 163	-5,8%
2013	11 208	11 002	-7,1%
2014	11 225	10 926	-7,8%

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

O gráfico 3 mostra uma redução sucessiva do rendimento bruto disponível das famílias desde 2009. Desde esse ano, as famílias da RAM viram os seus rendimentos a sofrer cortes ano após ano, o que aconteceu também e muito com as famílias residentes em habitação social, as quais viram os seus rendimentos diminuir e como consequência as rendas sociais acompanharam esse movimento, através da já por nós citada fórmula de cálculo da renda social, a qual está disponível para consulta nos Anexos.



Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.3 : Rendimento disponível bruto das famílias por habitante, na RAM, entre 2009 e 2015**

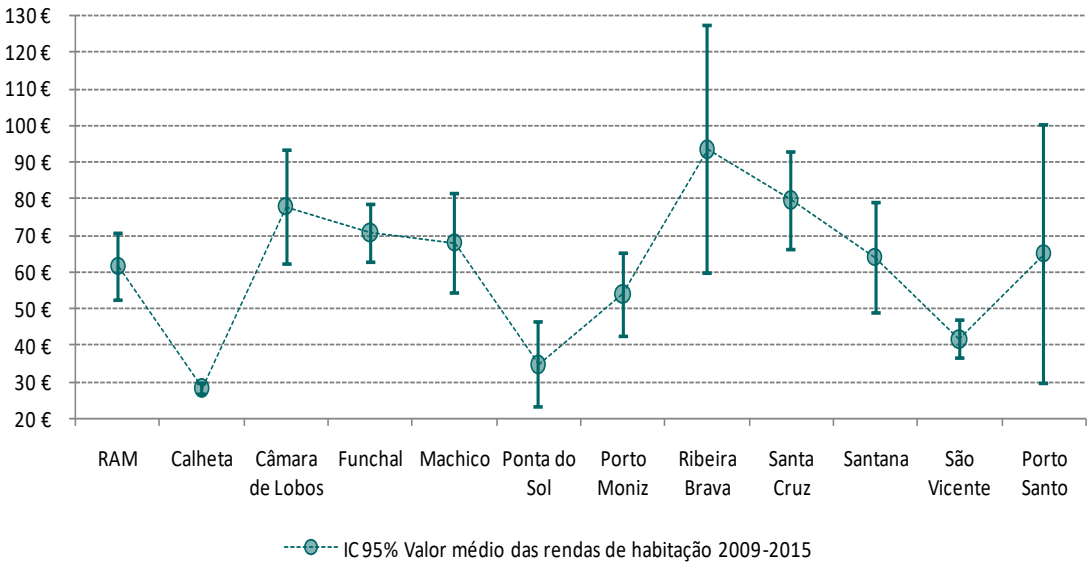
O gráfico seguinte mostra a renda mensal de habitação social nos anos 2009, 2011, 2012 e 2015. As barras de erro mostram os limites do intervalo de confiança para a renda média.

Assim, se as barras são maiores o desvio padrão é maior, o que na prática significa que os valores sofreram mais variações nos concelhos onde as barras de erro são menores e na RAM e nos anos em que há informação disponível, a renda média foi de 61,39€ e, com 95% de confiança, esse valor se situou entre os 52 e os 60 euros por mês.

O concelho da Ribeira Brava é o que apresenta maior valor médio de renda social, 93,25€, mas também é o concelho com maior variação no período, pois nestes anos as cheias de Fevereiro de 2010 deixaram várias famílias desalojadas e quando realojadas em bairros sociais o valor da renda foi 0€, nomeadamente no Aldeamento da Serra d'Água, através de programas de arrendamento promovidos pela CVP e Grupo Jerónimo Martins, mas administradas pela IHM, para realojar famílias afectadas por esta cheia, cujos valores estão assinalados a vermelho, assim como algumas outras do universo quer IHM, quer

SHF, das quais não recebemos dados valorativos, o que atribuímos não a omissão mas a desígnio voluntário de proteção das famílias, enquanto a verde estão assinaladas as rendas máximas, sempre ou quase sempre rendas técnicas, algumas delas aplicadas a famílias pretensamente frágeis mas que recusam a apresentação de comprovativos de rendimentos ou documentos fiscais de suporte, o que seria fácil de resolver com o cruzamento de informação ATA que está regionalizada e instituições de HS.

Os concelhos do Funchal, Machico, Santana Santa Cruz, Câmara de Lobos e Porto Santo, também apresentam valores médios superiores à média da RAM. Tal situação, como mostram as tabelas abaixo, revelam que esta média superior é devida às variações elevadas dentro dos concelhos e ainda dentro dos bairros, sendo que os gráficos e quadros seguintes espelham a situação em todos os concelhos da RAM, assim como os seus intervalos de confiança em relação aos valores médios das rendas sociais cobradas.



Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.4: Intervalo de confiança do valor médio das rendas de habitação social no período 2009-2015**

**Tabela V .4 : Valor da renda social no concelho da Calheta**

Calheta	n	M(DP)	Mín-Máx
Programa Arrendamento	2	27 (0)	27,03 € -27,03€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)



**Tabela V. 5: Valor da renda social no concelho de Câmara de Lobos**

Câmara de Lobos	n	M(DP)	Min-Máx
Achada - Curral das Freiras	14	44,4 (29,1)	27,03 € -110,06€
Balseiras - Curral Freiras	6	54,2 (37,9)	27,03 € -126,74€
Colinas Park - Preces - Camara Lobos	63	46,8 (27,6)	27,03 € -164,31€
Espírito Santo e Calçada	58	98,8 (115,9)	27,03 € -580,86€
Habitação Dispersa	3	74,9 (82,9)	27,03 € -170,56€
Ilhéu - C <sup>a</sup> Lobos	20	139,7 (207,7)	27,03 € -617,36€
Jardim da Serra	31	51,7 (59,7)	27,03 € -297,45€
Luzirão - C <sup>a</sup> Lobos	12	39,7 (27,1)	27,03 € -121,3€
Nova Cidade - C <sup>a</sup> Lobos	157	55,8 (75)	27,03 € -745,16€
Padre Pita Ferreira - C <sup>a</sup> Lobos	2	137,5 (156,2)	27,03 € -247,9€
Palmeira	281	62,2 (65,3)	27,03 € -649,92€
Pedreira - Estreito C <sup>a</sup> Lobos	8	39,5 (16,3)	27,03 € -65,77€
Programa Arrendamento	29	48,5 (42,7)	27,03 € -220,47€
Ribeiro Real	83	64 (104,2)	27,03 € -773,84€
Serrado do Mar - C <sup>a</sup> Lobos	45	75,3 (112,5)	27,03 € -616,96€
Torre - Câmara de Lobos	52	50,4 (42,1)	27,03 € -265,92€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V. 6: Valor da renda social no concelho do Funchal**

Funchal	n	M(DP)	Min-Máx
Ajuda	64	68,6 (72,3)	27,03 € -376,92€
Bairro Da Penha De Franca	3	85,3 (116,6)	18 € -220€
Bairro Da Ponte De Santo Antonio	2	105,5 (123,7)	18 € -193€
Bairro Da Quinta Das Freiras	1	20 (0)	20 € -20€
Bairro Da Quinta Falcao	2	15,5 (6,4)	11 € -20€
Bairro Da Ribeira Grande	1	39 (0)	39 € -39€
Bairro De Santa Maria Maior	1	19 (0)	19 € -19€
Bairro De Sao Roque	0	0 (0)	€ -€
Bica De Pau	1	275,1 (0)	275,09 € -275,09€
Bloco Das Murteiras	0	0 (0)	€ -€
Caminho D Joao	0	0 (0)	€ -€
Complexo Habitacional Arcebispo D. Aires	40	73 (81,8)	27,03 € -457,4€
Conjunto Habitacional Da Alegria I	24	109,3 (126,6)	20 € -615€
Conjunto Habitacional Da Alegria Ii	7	38,1 (11,9)	19 € -49€
Conjunto Habitacional Da Penteada	4	24,8 (9,5)	20 € -39€
Conjunto Habitacional Da Quinta Do Faial	2	90,5 (57,3)	50 € -131€
Conjunto Habitacional Da Quinta Falcao I	42	72,1 (52,8)	19 € -282€
Conjunto Habitacional Da Quinta Falcão Ii	3	39 (7)	34 € -47€
Conjunto Habitacional Da Quinta Josefina	74	67,9 (55,9)	18 € -242€
Conjunto Habitacional Da Vargem - Nazaré	44	57,7 (54,2)	27,03 € -253,58€
Conjunto Habitacional Da Varzea	58	92,6 (71,6)	19 € -305€
Conjunto Habitacional Das Cruzes	16	106 (69,7)	19 € -231€
Conjunto Habitacional Das Laginhas	6	74,5 (21,2)	42 € -96€
Conjunto Habitacional Das Romeiras	118	73,6 (57,7)	19 € -306€
Conjunto Habitacional Das Virtudes	8	41,3 (26,3)	19 € -102€
Conjunto Habitacional De Santo Amaro Iv	38	97,4 (70,6)	19 € -308€
Conjunto Habitacional Do Caminho Do Pasto	7	114,1 (79,2)	34 € -224€
Conjunto Habitacional Do Canto Do Muro I	25	95,2 (64,6)	20 € -200€
Conjunto Habitacional Do Canto Do Muro Ii	44	87,6 (70,1)	19 € -291€
Conjunto Habitacional Do Canto Do Muro Iii	32	60,4 (46,2)	20 € -206€
Conjunto Habitacional Do Comboio	13	78,5 (87,1)	19 € -247€
Conjunto Habitacional Do Galeao	15	63,2 (54)	20 € -195€
Conjunto Habitacional Do Palheiro Ferreiro	56	76,1 (60,9)	19 € -219€
Conjunto Habitacional Dos Viveiros Ii	6	111,7 (61,3)	19 € -192€
Conjunto Habitacional Dos Viveiros Iii	14	81,9 (50,6)	20 € -181€
Conjunto Habitacional Dos Viveiros Iv	0	0 (0)	€ -€

Conjunto Habitacional Engenho Velho	49	64,8 (65,8)	27,03 € -425,11€
Conjunto Habitacional Orquidea	8	149,5 (96,6)	24 € -339€
Conjunto Habitacional Pico Dos Barcelos	59	64,3 (47,2)	19 € -217€
Conjunto Habitacional Quiteria Park	32	64,3 (56,7)	27,03 € -252,09€
Diversos	10	61,9 (56,8)	19 € -197€
Estrada Comandante Camacho De Freitas	100	53,1 (45)	27,03 € -257,87€
Galeão - São Roque	87	79,1 (99,3)	27,03 € -502,76€
Habitação Dispersa	16	40,9 (23,4)	27,03 € -114,49€
Hospital	160	61,7 (48,8)	27,03 € -273,76€
Nazaré	695	69,9 (88,3)	27,03 € -645,64€
Passeio - Mercado Abastecedor	9	56,7 (38,9)	27,03 € -112,14€
Pico Barcelos Ii	72	78,8 (124,5)	27,03 € -814,2€
Programa Arrendamento	243	66,1 (112,9)	27,03 € -1642€
Quebradas	13	84,2 (84,6)	27,03 € -278,47€
Rendas A Camara	11	57,9 (46,5)	2 € -142€
Residencial Dos Viveiros (casas de lusalite)	0	0 (0)	€ -€
Romeiras	149	66,4 (94,4)	27,03 € -651,72€
Santo Amaro	265	56,9 (76,1)	2 € -715,62€
Santo António	105	73 (77,4)	27,03 € -527,82€
São Gonçalo	37	77,7 (84,5)	27,03 € -358,28€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V. 6 : Valor da renda social no concelho de Machico**

Machico	n	M(DP)	Min-Máx
Achada - Porto Cruz	17	44,6 (25,9)	27,03 € -115,45€
Bemposta	61	36,7 (23)	27,03 € -164,55€
Conjunto Habitacional do Vale	25	36,4 (17,2)	27,03 € -94,66€
Habitação Dispersa	2	27 (0)	27,03 € -27,03€
Pescadores – Machico	47	52,7 (45,9)	27,03 € -262,55€
Programa Arrendamento	1	27 (0)	27,03 € -27,03€
Queimada	43	77,5 (143,7)	27,03 € -880,9€
Terraço Nascente - Segurança Social	7	46,4 (31,2)	27,03 € -107,65€
Terraço Poente – Matur	6	128,5 (207,5)	27,03 € -548,6€
Torre – Machico	66	55,5 (50,4)	27,03 € -351,67€
Urbanização Machico Park	67	48 (27,9)	27,03 € -158,34€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**TabelaV.7 : Valor da renda social no concelho da Ponta do Sol**

Ponta do Sol	n	M(DP)	Min-Máx
Programa Arrendamento	2	27 (0)	27,03 € -27,03€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V.8 : Valor da renda social no concelho do Porto Moniz**

Porto Moniz	n	M(DP)	Min-Máx
Porto Moniz	16	57,9 (52,7)	27,03 € -235,4€
Santa	20	47,2 (33,8)	27,03 € -156,74€
Seixal	14	38,5 (13,9)	27,03 € -62,49€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V. 9: Valor da renda social no concelho do Porto Santo**

Porto Santo	n	M(DP)	Min-Máx
Bairro dos Professores	4	78,6 (61,9)	27,03 € -167,87€
Matas - Porto Santo	16	52 (34,8)	27,03 € -158,1€
Programa Arrendamento	1	27 (0)	27,03 € -27,03€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V.10: Valor da renda social no concelho da Ribeira Brava**

Ribeira Brava	n	M(DP)	Min-Máx
Aldeamento da Serra de Água	11	0 (0)	€ -€
Programa Arrendamento	1	0 (0)	€ -€
Tranqual – Campanário	8	49,1 (29,2)	27,03 € -113,14€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V.11: Valor da renda social no concelho de Santa Cruz**

Santa Cruz	n	M(DP)	Min-Máx
Assomada Park	29	50,2 (38,1)	27,03 € -169,78€
Casais de Além	32	61,9 (58,2)	27,03 € -288,29€
Figueirinhas	49	71,9 (97,1)	27,03 € -650,08€
Nogueira	348	80,7 (127,9)	27,03 € -657,86€
Programa Arrendamento	21	91,6 (204,9)	27,03 € -980€
Quinta Bean	12	82,9 (68)	27,03 € -259,48€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V.12 : Valor da renda social no concelho de Santana**

Santana	n	M(DP)	Min-Máx
Achada Antonio Teixeira - S. Jorge	12	51 (55,4)	27,03 € -221,1€
Conjunto Habitacional Casais	4	37,9 (14)	27,03 € -56,35€
Covas - Faial – Santana	32	45,7 (30,3)	27,03 € -159,21€
Feiteira do Nuno – Santana	21	37,9 (28,1)	27,03 € -153,47€
Igreja -Arco de São Jorge - Santana	10	31,5 (5,9)	27,03 € -40,9€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

**Tabela V.13 : Valor da renda social no concelho de São Vicente**

São Vicente	n	M(DP)	Min-Máx
Pomar – Boaventura	10	54 (59)	27,03 € -218,25€
Programa Arrendamento	3	29,6 (4,5)	27,03 € -34,84€

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

Em conclusão podemos dizer que o maior contingente disponível de HS foi alcançado em 2012, com 5.535 frações disponíveis, 15.584 residentes e 5,25 da população total da RAM de 236.753 habitantes, número esse que se tem vindo a reduzir ligeiramente ano após ano e é ainda no Concelho do Funchal com 105.562 habitantes, que se regista maior concentração de moradores em bairros sociais, com uma percentagem total de 3,8%.

Em Câmara de Lobos, 10,3% da população total vive em HS, num total de 3.528 habitantes em HS para um valor total de 34.246 e onde, como vimos atrás se praticam algumas das rendas mais elevadas no universo HS, já o de São Vicente é o que apresenta menor percentagem de residentes em HS.

O valor médio da renda foi em 2009 de 74,55€ e em 2015 de 54,82€ uma redução em valor de 26,5% com o concelho do Porto Santo, ilha que beneficia de um pagamento suplementar a acrescer ao vencimento e em relação aos funcionários públicos e com o valor mais elevado, 103€, o que se deve a uma elevada percentagem de funcionalismo público, nomeadamente professores, em HS e o menor para o da Ponta do Sol com 25€, para um valor médio global de 54,72€ como acima indicámos.

O valor médio da renda social é obtido através do cálculo que utiliza uma fórmula anualmente actualizada, fixada pela Portaria 289/91 de 14abril, a qual tem em conta o valor da Retribuição mínima Mensal Garantida de 570€ para 2017, conforme Resolução 13/2017do JORAM, 1ª série, estando ambos os documentos insertos nos Anexos desta tese e em conclusão, podemos dizer que as rendas socialmente apoiadas na RAM variavam em 2015, entre os valores de 27,03€, o valor menor para a Renda Social Apoiada, por vezes mesmo 0€, como pudemos ver nas tabelas acima apresentadas e os 814,2€, a maior renda cobrada no Bairro da Nazaré, do universo IHM.

## **4. Objectivo Específico 2 (ObjEsp2). Perfil dominante dos residentes em bairros sociais da RAM, por concelho**

### **4.1 Metodologia aplicada:**

Os resultados seguintes resultam, tal como no objectivo anterior e uma vez mais, dos dados cedidos pelo IHM e SHF e organizados por nós. Através da análise dos mesmos, procurámos estabelecer se existem diferenças significativas entre os titulares de habitação social segundo a entidade promotora seja o IHM seja a SHF, tendo em conta o concelho de residência e em relação ao 1º Objectivo Específico, para alcançar tal desiderato, foram utilizados e aplicados testes de Mann-Whitney para comparar duas amostras independentes e neste caso de tratamento de dados exclusivamente numéricos, tendentes à construção de variáveis categorizadas, foram também aplicados testes de independência do Qui-Quadrado.<sup>316</sup>

Em fase imediatamente posterior, procurámos estabelecer se existiriam diferenças significativas entre titulares de habitação social nos concelhos da RAM, assim como se entre os bairros do mesmo concelho existiriam diferenças significativas, utilizando para tal testes de Kruskal-Wallis, no caso de variáveis numéricas e testes de independência para variáveis categoriais.

Finalmente, para sintetizar os resultados e permitir uma leitura mais facilitada, foram lançadas árvores de decisão que agregam grupos semelhantes e nos oferecem de forma gráfica, representações de conjunção e disjunção de atributos através da análise de variáveis numéricas, sempre e quando tal se revela possível, o que facilita a análise e a extracção de conclusões.<sup>317</sup>

### **4.2 Idade dos titulares de habitação social, na RAM, por instituição e por concelho**

A idade dos titulares de habitação social, na RAM é, em média de 55,8 anos, embora esta varie entre os casos extremos de 19 e 100 anos. Observando o desvio padrão,

---

<sup>316</sup> <http://www.mat.uc.pt/~cmtm/ECwww/TestesNP.pdf>, pág 4 e ss

<sup>317</sup> <http://web.tecnico.ulisboa.pt/ana.freitas/bioinformatics.ath.cx/bioinformatics.ath.cx/indexf23d.html?id>

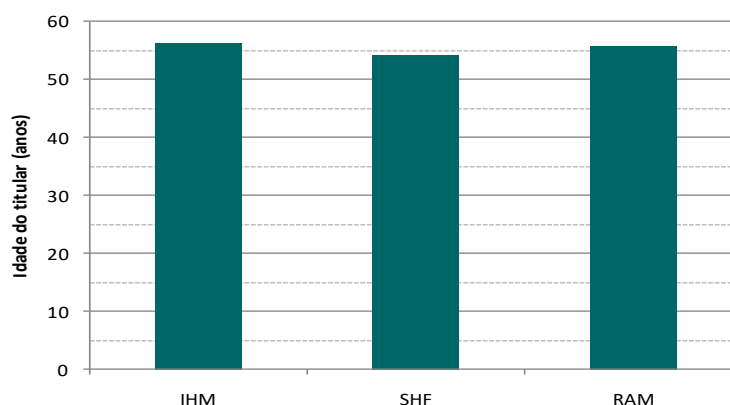
que é de 13,7 anos, podemos afirmar que existe bastante homogeneidade quanto à idade dos titulares.

No que diz respeito à comparação das idades dos titulares dos bairros do IHM e SHF, resultam diferenças significativas pois o p-value é inferior a 0,05. Estas diferenças resultam de uma idade média superior dos titulares de habitação do IHM quando comparados com os titulares SHF, 56,3 anos e 54,2 anos, respectivamente.

**Tabela V.14: Intervalos de idade inquilinos HS RAM, IHM e SHF, corrigido com Teste de Mann-Whitney**

IHM		SHF		Total		Teste de Mann-Whitney	
Min-Max	M(DP)	Min-Max	M(DP)	Min-Max	M(DP)	Z	P
19 - 100	56,3(13,7)	19 - 97	54,2(13,5)	19 - 100	55,8(13,7)	-4,787	,000

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.5 : Idade dos titulares de HS, IHM, SHF e global RAM**

Considerando os titulares de habitação social de bairros do IHM, podemos afirmar que existem diferenças significativas entre as respectivas idades, pois o valor de prova do teste de Kruskal-Wallis foi inferior a 0,05.

Os titulares de habitação social do concelho de Santana têm, em média, 44,9 anos e são, tendencialmente mais novos, uma vez que as suas idades, mínimas e máxima, são 20 e 76 anos respectivamente.

Em relação a este item e correlação, encontram-se os moradores em São Vicente, Machico, Santa Cruz e Porto Moniz com idade média entre 51 e menos de 54 anos.

Pudemos ainda identificar diferenças significativas entre os bairros dentro de cada concelho, com excepção da Ribeira Brava e Santana, com um p-value superior a 0,05, o

que significa que neste concelho a idade dos moradores é bastante homogénea, o que pode significar, entre outras coisas que o processo de realojamento foi recente e quase todo simultâneo, mantendo tal homogeneidade pelo pouco tempo decorrido.

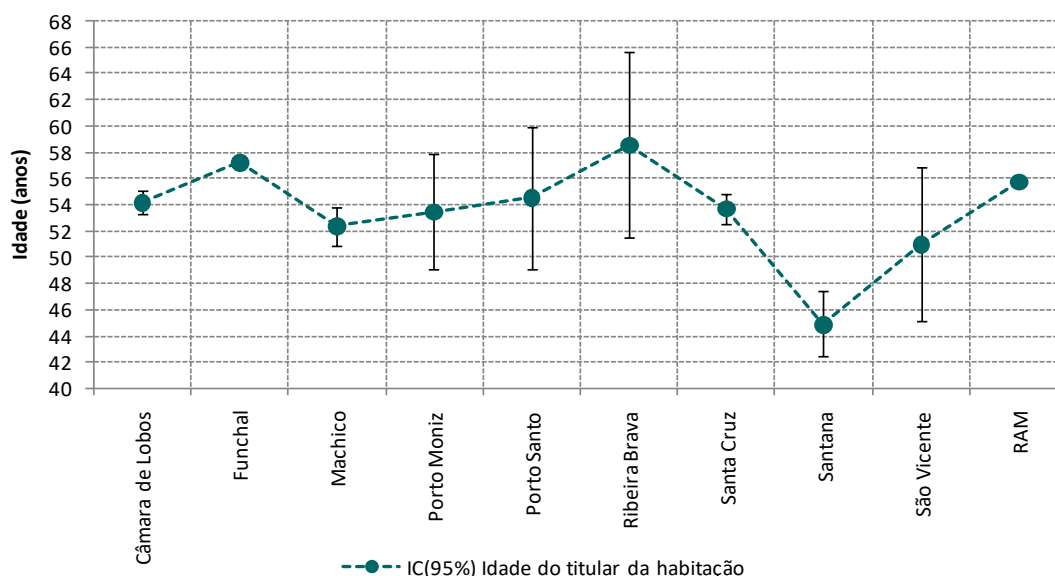
No que respeita aos restantes concelhos da RAM, o facto de existirem diferenças significativas entre eles, no que concerne a idade, poderá explicar a dificuldade em criar regras e projectos que se revelem aglutinadores e apetecíveis, dentro de todos e cada um desses mesmos bairros, tendentes ao reforço e à coesão do bairro e do sucesso individual e colectivo de cada um dos seus membros, assim como da entidade promotora.

**Tabela V. 15: Resultado dos testes de médias idades HS, RAM, por concelhos**

Testes de igualdade de médias						
			Entre concelhos		Dentro de concelhos	
	Min-Max	M(DP)	X	p	X	p
Câmara de Lobos	25 - 93	54,2(13,3 )	213,201	,000	59,822	,000
Funchal	19 - 100	59,1(13,4 )			76,570	,000
Machico	23 - 97	52,4(14 )			42,144	,000
Porto Moniz	27 - 88	53,5(15,7 )			7,124	,028
Porto Santo	36 - 84	54,6(12,4 )			2,736	,098
Ribeira Brava	30 - 86	58,6(15,7 )			,027	,869
Santa Cruz	25 - 89	53,7(12,9 )			8,484	,075
Santana	20 - 76	44,9(11,3 )			6,501	,165
São Vicente	37 - 73	51(10,3 )			*	

\* Só há dados de um bairro

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.6 : Intervalos de confiança da idade do titular de habitação social em cada concelho e para a RAM.**

### 4.3 Profissão ou ocupação dos titulares de habitação social

As profissões e ocupações dos titulares são uma variável explicativa importante e imprescindível quando pretendemos prosseguir análises do perfil dos moradores em bairros sociais.

Dos titulares considerados nesta parte do nosso estudo, aproximadamente 25% do número total de inquilinos, são pensionistas ou reformados, a que acrescem 23,8% que são desempregados, e finalmente 14,45%, que são trabalhadores não qualificados.

Tais valores e respectivas percentagens revelam-se, por demais esclarecedores e explicativos, no sentido de elucidar a elevada fragilidade económica destas famílias, das quais, quase metade auferem pensões, subsídio de desemprego ou outro tipo de subvenção social.

Aquando das entrevistas, por nós levadas a cabo no bairro de Santo Amaro, pudemos observar que, apesar de muitas destas famílias serem sujeitas activas do RSI e ajudas de outras instituições de solidariedade social, muito embora tais benefícios nem sempre constem da base de dados das entidades promotoras, pelo que não podem ser contabilizados e não o foram por nós o que poderá distorcer a percepção de carência de meios.



Pudemos ainda verificar que existem diferenças significativas nas ocupações dos titulares de habitação IHM e SHF, pois o teste de independência resultou num p-value inferior a 0,05.

As diferenças, por nós observadas neste estudo, são provocadas, principalmente por uma maior percentagem de desempregados nos bairros do IHM (24,9%) do que nos bairros SHF (20%), o mesmo sucedendo em relação aos valores quantitativos e percentuais observados para a variável pensionistas/reformados, que é respectivamente de 26,8% entre os titulares do IHM contra os 17,4% entre os titulares da SHF.

Entre os moradores de bairros SHF foi possível observar uma maior percentagem de trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices, de operadores de instalações e maquinistas, de trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores, de pessoal administrativo e técnicos e de profissões de nível intermédio, do que a que foi observada entre os titulares de habitação social do IHM, o que poderá explicar e explica a maior solvabilidade económica dos inquilinos SHF.

**Tabela V.16 : Profissões versus entidades IHM, SHF e global RAM**

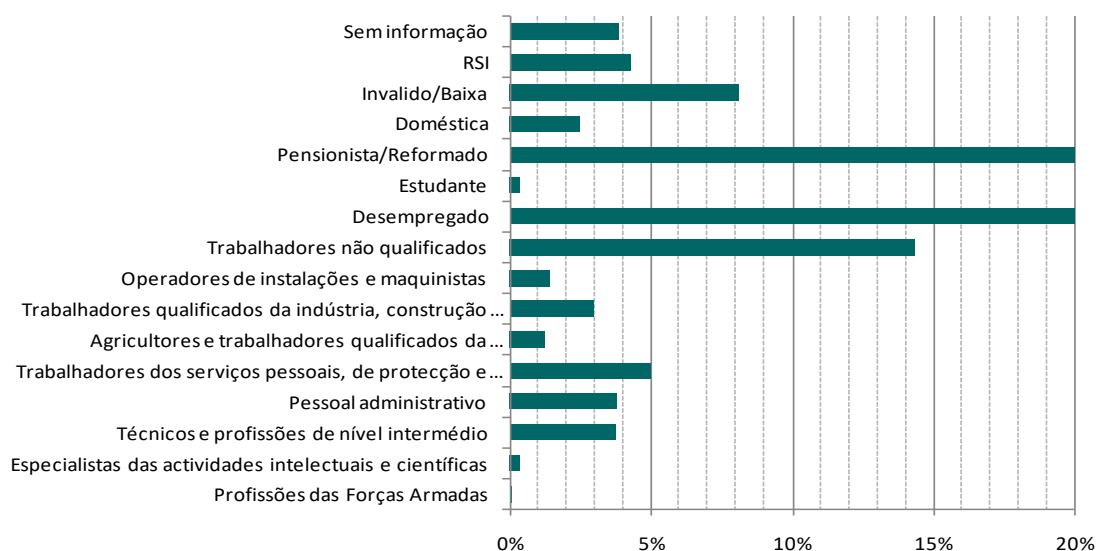
	Entidade		
	IHM	SHF	RAM
	n(%)	n(%)	n(%)
Profissões das Forças Armadas	3(0,1)	0(0)	3(0,1)
Especialistas das actividades intelectuais e científicas	9(0,2)	9(0,7)	18(0,3)
Técnicos e profissões de nível intermédio	140(3,4)	<b>60(4,8)</b>	200(3,8)
Pessoal administrativo	140(3,4)	<b>62(5)</b>	202(3,8)
dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	168(4,1)	<b>97(7,8)</b>	265(5)
hadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	49(1,2)	16(1,3)	65(1,2)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	81(2)	<b>77(6,2)</b>	158(3)
Operadores de instalações e maquinistas	39(1)	<b>38(3,1)</b>	77(1,5)
Trabalhadores não qualificados	551(13,5)	216(17,4)	<b>767(14,4)</b>
Desempregado	<b>1015(24,9)</b>	247(20)	<b>1262(23,8)</b>
Estudante	6(0,1)	14(1,1)	20(0,4)
Pensionista/Reformado	<b>1089(26,8)</b>	216(17,4)	<b>1305(24,6)</b>
Doméstica	88(2,2)	44(3,6)	132(2,5)
Invalído/Baixa	<b>433(10,6)</b>	0(0)	433(8,2)
RSI	226(5,6)	1(0,1)	227(4,3)
Sem informação	34(0,8)	141(11,4)	175(3,3)
Teste de independência	X=735,775; p=0,000		

Fonte:IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

O gráfico seguinte referente à tabela anterior, mostra que os grupos Pensionistas/reformados, Desempregados e Trabalhadores não qualificados são as

ocupações mais comuns entre titulares de habitação social na RAM, o que nos não surpreende, atendendo ao perfil etário e profissional obtido, sendo que este perfil é muito mais dominante no Funchal.

Por outro lado e analisando cuidadosamente o mesmo gráfico, podemos verificar que o número de cidadãos apoiados pelo RSI é muito mais elevado no universo IHM que no SHF. Pensamos que tal se deverá ao facto de que o IHM cobre zonas que são tanto citadinas como e também de periferia, enquanto o SHF é puramente urbano, sendo que com baixa também não nos surge ninguém desta instituição, o que nos surpreende face ao inquérito. Não podemos adiantar nada mais, a não ser que e nesta situação específica, o escrutínio SHF possa ser menos aprofundado, tanto mais que estes dados nos foram entregues pelas instituições e eram dados brutos, que não quisemos inquirir fora da sua própria natureza.



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.7 : Profissões mais representativas na HS, RAM, por percentagens**

O conjunto de tabelas seguintes mostra a ocupação dos titulares de habitação social de cada concelho, o que pode ser significativo e explicativo de várias situações, entre as quais podemos ressaltar o papel aglutinador da, por nós designada, Área Metropolitana do Funchal e da própria urbe, no sentido da centripetação funcional dos seus habitantes, na figura de inquilinos, em relação e no que se refere a níveis escolares, profissões exercidas, áreas de actividade mais praticadas e melhor remuneradas, o que pode explicar a desertificação sofrida pelos concelhos do norte da ilha em relação aos do

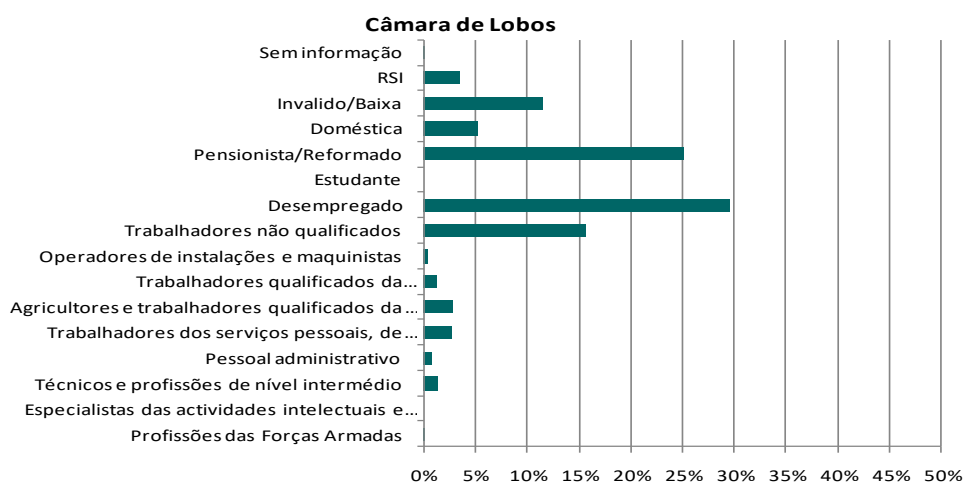
sul, mas que deixaremos para eventuais e ulteriores análises e estudos, que possamos vir a prosseguir, já fora do âmbito desta tese.

Para eventuais estudos posteriores, deixamos também, abaixo, a caracterização, que nos foi possível encontrar, através dos estudos da nossa base de dados, em relação aos concelhos e profissões/áreas de actividade, dados esses extraídos para cada um desses mesmos concelhos da RAM, não deixando se chamar a atenção para alguns dos concelhos, caso de Câmara de Lobos ou Porto Moniz, onde o mix de profissões e posições face ao mercado de trabalho revelam uma enorme fragilidade, porventura explicadora da vulnerabilidade pessoal mas e também do fenómeno do incumprimento do pagamento das rendas.

**Tabela V.17: Profissões versus concelhos – Câmara de Lobos**

	Câmara de Lobos
	n(%)
Profissões das Forças Armadas	1(0,1)
Técnicos e profissões de nível intermédio	12(1,4)
Pessoal administrativo	7(0,8)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	23(2,7)
Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	24(2,8)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	11(1,3)
Operadores de instalações e maquinistas	4(0,5)
Trabalhadores não qualificados	135(15,6)
Desempregado	256(29,6)
Pensionista/Reformado	217(25,1)
Doméstica	45(5,2)
Invalído/Baixa	99(11,4)
RSI	30(3,5)
Sem informação	1(0,1)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



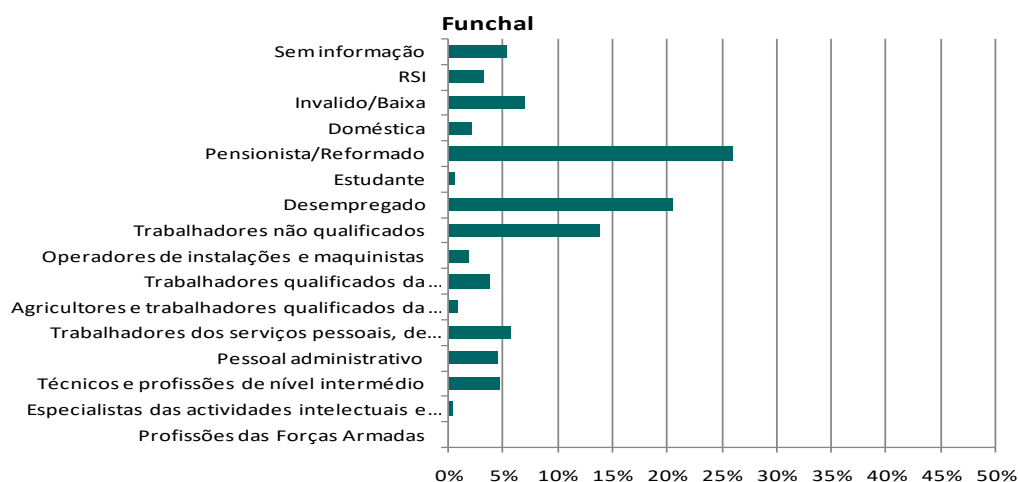
Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.8 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Câmara de Lobos, por percentagens**

**Tabela V.18: Profissões versus concelhos – Funchal**

	Funchal
	n(%)
Especialistas das actividades intelectuais e científicas	6(0,3)
Técnicos e profissões de nível intermédio	99(4,5)
Pessoal administrativo	96(4,4)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	99(4,5)
Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	12(0,5)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	52(2,4)
Operadores de instalações e maquinistas	25(1,1)
Trabalhadores não qualificados	262(12)
Desempregado	459(21)
Estudante	4(0,2)
Pensionista/Reformado	678(31)
Doméstica	29(1,3)
Invalído/Baixa	241(11)
RSI	111(5,1)
Sem informação	11(0,5)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

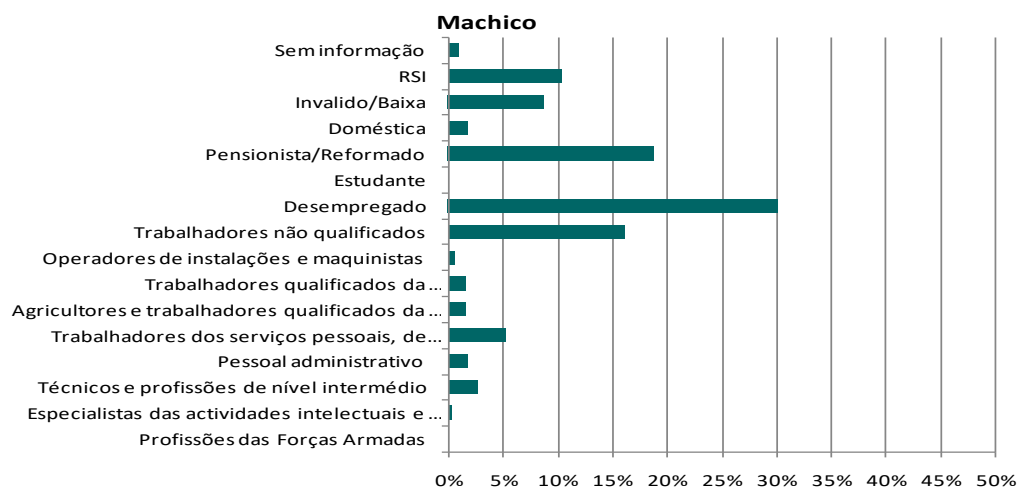


Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.9 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Funchal, por percentagens**

**Tabela V.19: Profissões versus concelhos – Machico**

	Machico
	n(%)
Especialistas das actividades intelectuais e científicas	1(0,3)
Técnicos e profissões de nível intermédio	9(2,6)
Pessoal administrativo	6(1,8)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	18(5,3)
Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	5(1,5)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	5(1,5)
Operadores de instalações e maquinistas	2(0,6)
Trabalhadores não qualificados	55(16,1)
Desempregado	103(30,1)
Pensionista/Reformado	64(18,7)
Doméstica	6(1,8)
Invalído/Baixa	30(8,8)
RSI	35(10,2)
Sem informação	3(0,9)



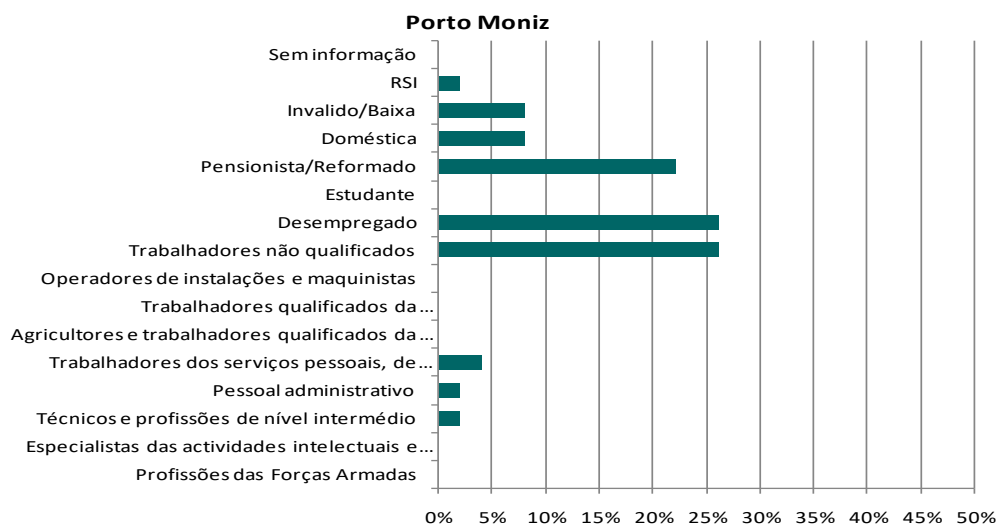
Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.10 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Machico, por percentagens**

**TabelaV.20: Profissões versus concelhos – Porto Moniz**

	Porto Moniz
	n(%)
Técnicos e profissões de nível intermédio	1(2)
Pessoal administrativo	1(2)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	2(4)
Trabalhadores não qualificados	13(26)
Desempregado	13(26)
Pensionista/Reformado	11(22)
Doméstica	4(8)
Invalído/Baixa	4(8)
RSI	1(2)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



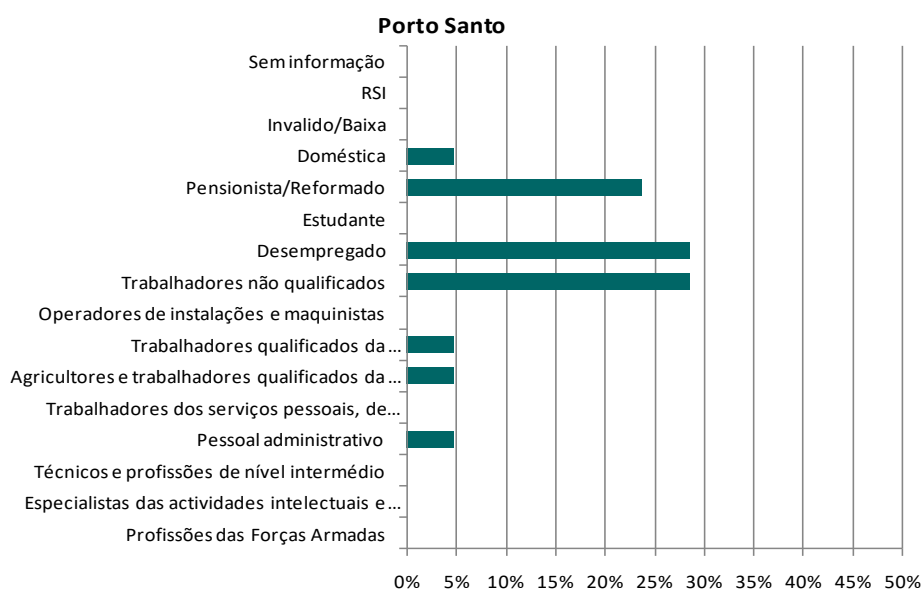
Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.11: Profissões mais representativas na HS, no concelho Porto Moniz, por percentagens**

**Tabela V.21: Profissões versus concelhos – Porto Santo**

	Porto Santo
	n(%)
Pessoal administrativo	1(4,8)
Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	1(4,8)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	1(4,8)
Trabalhadores não qualificados	6(28,6)
Desempregado	6(28,6)
Pensionista/Reformado	5(23,8)
Doméstica	1(4,8)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



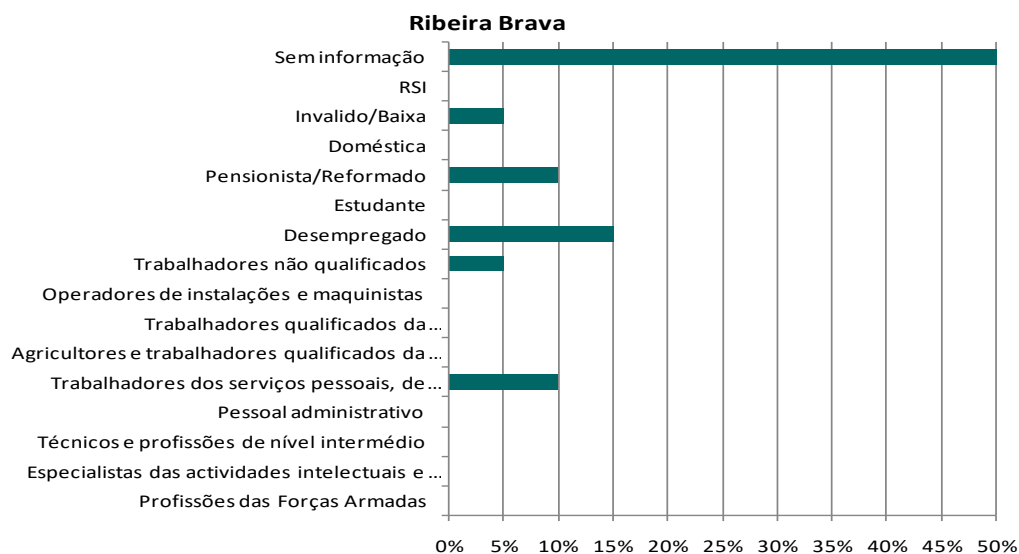
Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.12: Profissões mais representativas na HS, no concelho Porto Santo, por percentagens**

**Tabela V.22: Profissões versus concelhos – Ribeira Brava**

	Ribeira Brava
	n(%)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	2(10)
Trabalhadores não qualificados	1(5)
Desempregado	3(15)
Pensionista/Reformado	2(10)
Invalído/Baixa	1(5)
Sem informação	11(55)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

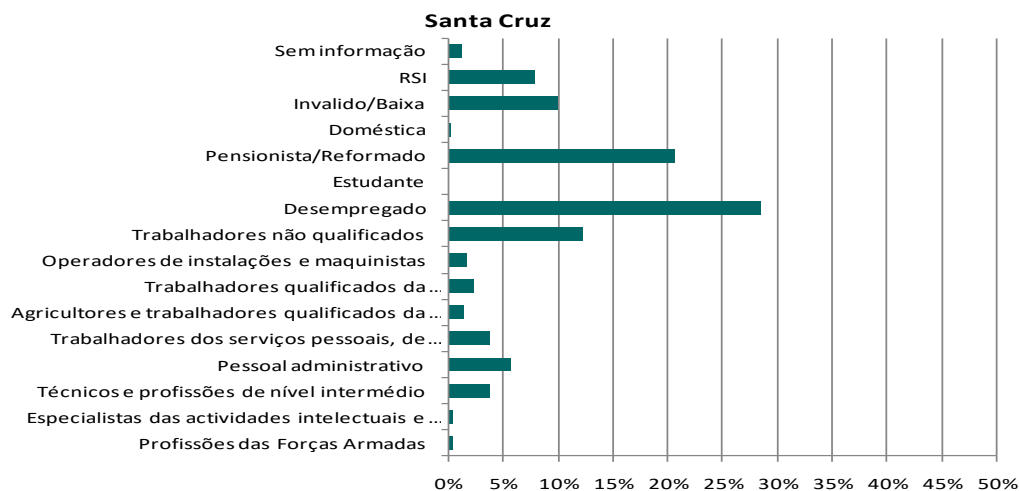
**Gráfico V.13: Profissões mais representativas na HS, no concelho Ribeira Brava, por percentagens**



**Tabela V.23: Profissões versus concelhos – Santa Cruz**

	Santa Cruz
	n(%)
Profissões das Forças Armadas	2(0,4)
Especialistas das actividades intelectuais e científicas	2(0,4)
Técnicos e profissões de nível intermédio	18(3,7)
Pessoal administrativo	28(5,7)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	18(3,7)
Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	7(1,4)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	11(2,2)
Operadores de instalações e maquinistas	8(1,6)
Trabalhadores não qualificados	60(12,2)
Desempregado	140(28,5)
Pensionista/Reformado	102(20,8)
Doméstica	1(0,2)
Invalido/Baixa	49(10)
RSI	39(7,9)
Sem informação	6(1,2)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



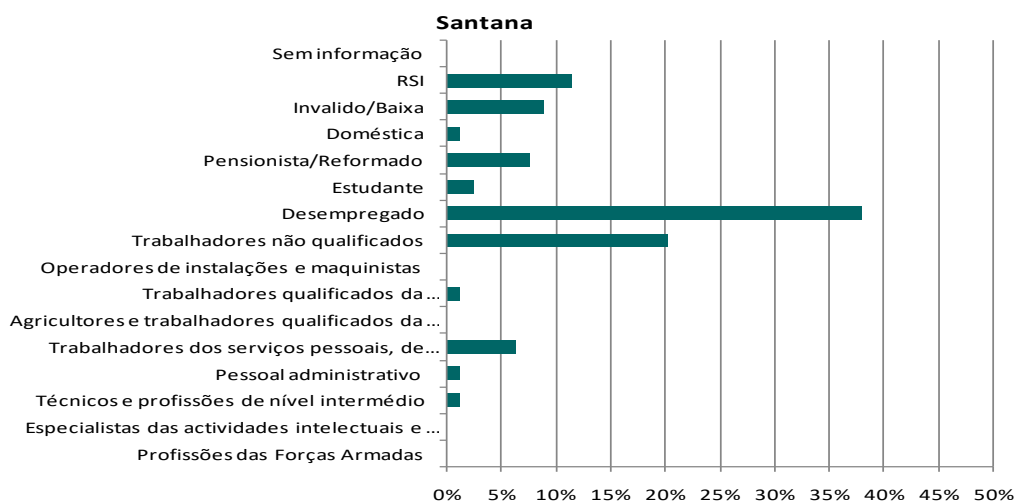
Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.14: Profissões mais representativas na HS, no concelho Santa Cruz, por percentagens**

**Tabela V.24 : Profissões versus concelhos – Santana**

	Santana
	n(%)
Técnicos e profissões de nível intermédio	1(1,3)
Pessoal administrativo	1(1,3)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	5(6,3)
Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	1(1,3)
Trabalhadores não qualificados	16(20,3)
Desempregado	30(38)
Estudante	2(2,5)
Pensionista/Reformado	6(7,6)
Doméstica	1(1,3)
Invalído/Baixa	7(8,9)
RSI	9(11,4)
Sem informação	0(0)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

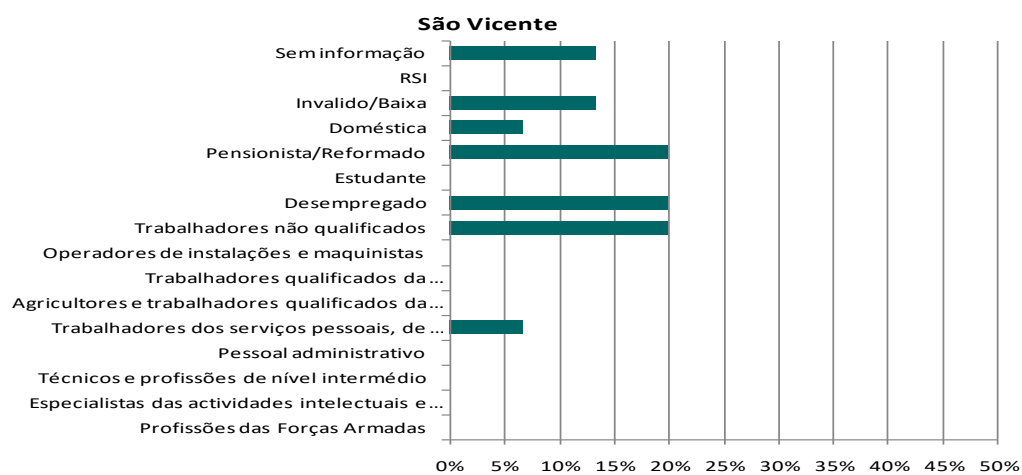


Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.15 : Profissões mais representativas na HS, no concelho Santana, por percentagens****Tabela V.25: Profissões versus concelhos – São Vicente**

	São Vicente
	n(%)
Trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores	1(6,7)
Trabalhadores não qualificados	3(20)
Desempregado	3(20)
Pensionista/Reformado	3(20)
Doméstica	1(6,7)
Invalído/Baixa	2(13,3)
Sem informação	2(13,3)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)  
**Gráfico V.16 : Profissões mais representativas na HS, no concelho São Vicente, por percentagens**

#### **4.4 Rendimento mensal dos titulares de habitação social, por instituição**

Tal como observámos anteriormente, entre os titulares de habitação social na RAM, existe uma elevada e notória fragilidade económica. Os dados fornecidos pelas entidades promotoras permitem concluir que existem diferenças significativas entre estes moradores, uma vez que e de novo, o valor de prova do teste de Mann-Whitney foi inferior a 0,05.

No que concerne a rendimentos auferidos, podemos dizer que o valor médio do rendimento mensal dos titulares de habitação social, na RAM, é de 530,90€ mas com um desvio padrão de 448,9€, resultando daí como evidente e claro que este, por si só não é um bom parâmetro, uma vez que se assiste à existência de uma enorme disparidade nos rendimentos auferidos ou, pelo menos, dos declarados pelos beneficiários de HS e deles vertidos para as bases de dados das entidades promotoras de HS na RAM.

Dos titulares de habitação social do IHM, o rendimento médio mensal é de 606€ com desvio padrão de 431€, o que indica elevada dispersão e coeficiente de variação próximo de 100%. Já entre os titulares das habitações da SHF, o que aparentemente entra em contradição com o que atrás foi dito, em relação às profissões exercidas, o rendimento mensal médio foi de 284,60€ mas com desvio padrão de quase o dobro da média, dando origem a um coeficiente de variação superior a 180%, em relação ao valor de 100% do IHM, o que poderá, por si só, também explicar um não pequeno número de variáveis e diferenças entre uns e outros.

Face ao observado podemos afirmar que existe uma elevada disparidade entre os rendimentos declarados e os considerados pelas entidades promotoras de HS, resultantes dos processos dos moradores em habitação social e aos quais tivemos acesso oficial e esta pode ser uma explicação para conflitos dentro dos bairros, a nível vicinal, uma vez que os designados “sinais exteriores de riqueza” estão à vista de todos e principalmente dos vizinhos, mas aparentemente não parecem muito significativos para as instituições, que aparentemente se mostram coarctadas na análise ou mera constatação dos mesmos.

Por outro lado, este positivo, esta situação reflete a intenção das entidades promotoras de integrar em bairros sociais famílias com diferentes características socioeconómicas, tendo em vista a mais que almejada promoção tendente a uma integração social de carácter vertical, ela própria muito desejada, de maneira a que se não assista a uma transformação dos bairros sociais em guetos impenetráveis, quer às próprias

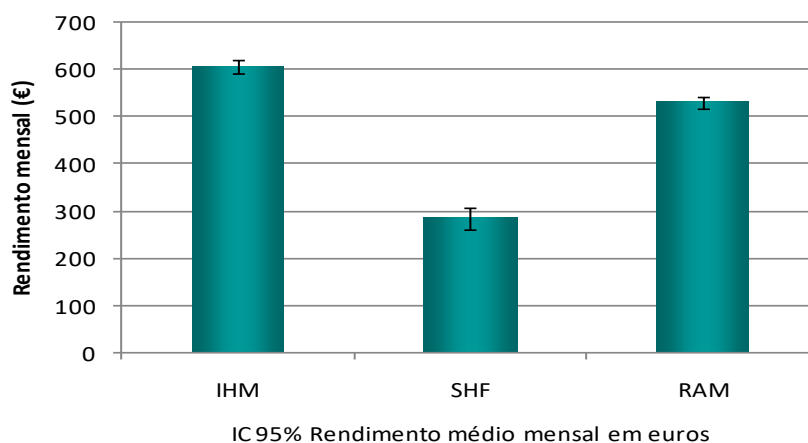
autoridades policiais e administrativas, quer às entidades promotoras e proprietárias, quer finalmente a muitos dos respectivos moradores.

Porventura, se estas preocupações de integração de populações diferenciadas fosse prosseguida, não sem antes se prepararem os diversos extractos sociais para um ambiente de integração harmoniosa entre eles, através de ações de formação cívica e pessoal e mesmo profissional, que é também um dos objectivos da nossa tese, muita da conflitualidade latente e não só dentro dos bairros de HS, pudesse ser evitada ou pelo menos reduzida, muito embora o tempo contribua, quer pelo envelhecimento médio dos habitantes, quer pelos laços normalmente de harmonia e solidariedade que vão criando entre si, para um relativo apaziguamento e reforço da solidariedade pessoal e grupal, apesar de alguns dos inquilinos conservarem os seus, chamemos-lhe, atavismos e dificultarem tal processo de harmonização e integração social.

**Tabela V.26: Rendimentos declarados IHM, SHF e total com correcção Mann-Whitney**

IHM	SHF	Total	Mann-Whitney	
M(DP)	M(DP)	M(DP)	Z	P
606 (431,4)	284,6 (416)	530,9 (448,9)	654,323	,000

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

\*IC 95% = Intervalo de confiança 95%

**Gráfico V.17: Rendimento médio mensal em euros, IHM, SHF e RAM.**

Da nossa análise e ainda dentro deste ponto referente aos rendimentos, podemos dizer que, os dados extraídos nos permitem afirmar que, para além de existirem e serem notórias, diferenças significativas no rendimento médio mensal entre os titulares de habitação IHM e SHF, é ainda perfeitamente perceptível o facto de existirem e serem por

demais evidentes, diferenças entre os titulares de HS dos distintos concelhos e dentro dos concelhos e, muitas vezes e significativamente, dentro dos próprios empreendimentos.

Podemos considerar e afirmar que, entre os titulares de habitação promovida pelo IHM, os que maior rendimento médio apresentam, são compreensivelmente os dos bairros do Funchal com rendimento médio mensal de 646€, mas que, surpreendentemente, em alguns casos, este valor atinge ou ultrapassa os 3.000€ e assim que, face a esta variação, será simples perceber porque existem diferenças significativas nos rendimentos de titulares de habitação social neste concelho, assim como no respectivo comportamento e responsabilidade social, perguntando-nos nós, porventura ingenuamente se valerá a pena viver em HS com rendimentos tão elevados que os forcem às rendas técnicas e se não seria melhor ser possuidor de habitação própria, ao mesmo tempo que nos questionamos sobre se será aceitável uma instituição de HS ter como inquilino alguém com rendimentos tão elevados, ocupando uma habitação que poderia, deveria ser destinada a cidadãos verdadeiros carentes.

Também no concelho de Câmara de Lobos e estes dados destroem alguns mitos, o rendimento médio mensal é elevado face aos restantes concelhos e de facto é neste concelho, mais ainda que no Funchal, que observamos o maior rendimento mensal, o qual em alguns casos, que não são tão poucos como seríamos levados a pensar, sem o auxílio desta análise, excede valores de 3.000€ mensais, o mesmo podendo nós dizer de Santa Cruz, o que reforça o já antes dito sobre a formação de uma área metropolitana do Funchal, constituída por estes 3 concelhos em contiguidade.

Nas habitações da SHF, o rendimento médio mensal é de 248€, o que se nos afigurou como muito escasso, mas foi o que os documentos nos permitiram verificar, mas chega aos 2.500€, em pelo menos um dos residentes, pondo uma vez mais os habitantes do IHM em melhor condição relativa aos da SHF, isto sempre dentro do que nos é revelado pelos dados que trabalhamos, os quais têm origem oficial, são oriundos das próprias instituições e guardamos em nosso poder.

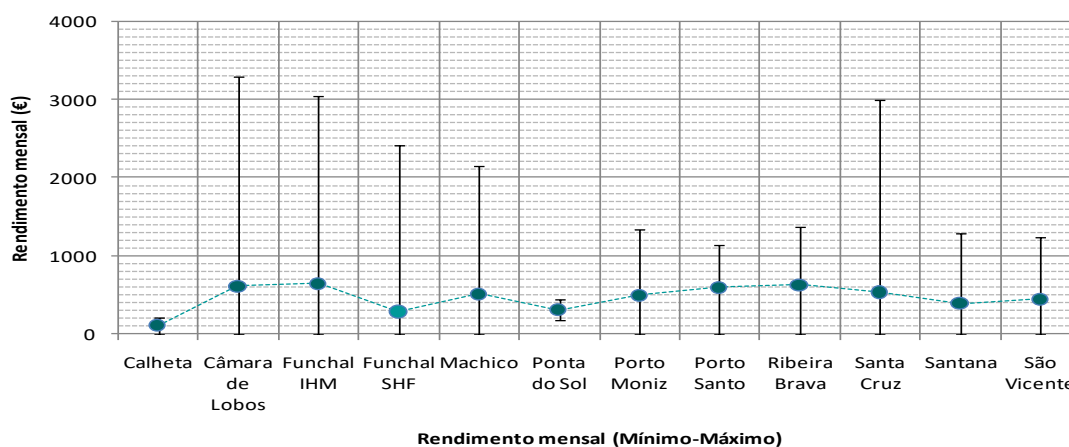
Porventura um maior cruzamento de dados com ATA ou melhor fidedignidade das declarações, ou por ventura menor capacidade escrutinadora de uma entidade em relação à outra, poderão explicar estas dicotomias que não são perceptíveis no terreno e a olho nu.

**Tabela V.27: Rendimentos por concelhos, IHM, SHF e RAM, com Teste de Kruskal-Wallis**

	IHM	Teste de Kruskal-Wallis		SHF	Teste de Kruskal-Wallis		RAM
Rendimento mensal	M(DP)	X	p	M(DP)	X	P	M(DP)
Calheta	109,5 (154,9)						109,5 (154,9)
Câmara de Lobos	607,8 (458,2)	33,123	,003				607,8 (458,2)
Funchal	646,3 (436,4)	51,330	,000	284,6 (416)	436,777	,000	515,4 (462,9)
Machico	518,8 (356,3)	32,177	,000				518,8 (356,3)
Ponta do Sol*	307,3 (187,2)						307,3 (187,2)
Porto Moniz	492,6 (355)	1,191	,551				492,6 (355)
Porto Santo	603,8 (344)	3,214	,201				603,8 (344)
Ribeira Brava*	636,2 (414,9)						636,2 (414,9)
Santa Cruz	538,6 (407,6)	20,167	,001				538,6 (407,6)
Santana	389,6 (323)	6,294	,178				389,6 (323)
São Vicente	443,1 (357,2)	0,189	,664				443,1 (357,2)

\*Apenas existe um bairro

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.18: Rendimento médio mensal em euros, mínimo e máximo, por concelho.**

Os dados anteriores alertam para a necessidade de definir melhor e mais aprofundadamente os múltiplos e diversos critérios de análise de candidatura ao acesso à habitação social, uma vez que, e uma vez mais, com recurso a dados que podem ser fornecidos por outras entidades, caso da ATA ou SS, este escrutínio poderia eventualmente ser mais aprofundado e fiável, tanto mais que, e certamente, existirão famílias que não conseguem beneficiar de habitação social, nem sequer a ela podem

almejar, mas que pela simples razão de não poderem ocultar rendimentos, caso dos funcionários públicos, por exemplo, as quais famílias dispõem de rendimentos inferiores aos máximos observados em alguns dos concelhos, não são sequer elegíveis para HS e por tal razão, do acesso a ela estão arredados.

Isto leva-nos a levantar a questão de injustiça relativa e cívica da habitação social se tornar permanente e, quase podemos dizer, vitalícia para famílias que podem ou poderiam adquirir as suas habitações ou arrendar as mesmas, em mercado não público e protegido como o da HS, mas que permanecem suportadas em termos de escrutínio e de prova insuficientes ou podemos dizer permissivos ou tolerantes, que não tem sido possível ou expectável de superar, quanto mais não fosse pelo cruzamento de informação, ou até pela existência de um tecto de referência patrimonial, que mesmo que já o tenha sido, à data da concessão, já e felizmente o não é mais.

Isto torna-se ainda mais injusto, quer para as demais e verdadeiras famílias carentes, quer para os cidadãos contribuintes no seu todo, quer ainda para as próprias instituições de HS, que assistem, por vezes surpresos, outras vezes indignados a toda esta situação e entorse do princípio constitucional de direito a uma habitação, como agora sucedeu com os desalojados de habitação, por causa dos incêndios criminosos que em agosto do ano passado devastaram partes significativas do património habitacional do Funchal, o que levou essas mesmas entidades promotoras, desprovidas de HS supletiva em bolsa, o que até compreendemos, mas nos custa a aceitar, a terem que recorrer ao mercado privado, altamente concorrencial, a fim de conseguir fornecer HS, aos cidadãos que perderam os seus bens e habitação, uma vez que algumas das habitações em falta, ou indisponíveis nas instituições de HS, estarão ocupadas por quem delas realmente, não mais necessita.

A tudo isto acrescem os efeitos muito significativos da crise económica e financeira que atinge o país e duplamente penalizou a RAM, a qual gerou da parte de algumas, muitas famílias a perda e entrega às entidades creditícias de crédito à habitação, nomeadamente bancos, a habitação que haviam adquirido e se viram em regime de sobreocupação em casa de familiares ou novamente em grave carência, por motivo da mesma crise que gerou elevada taxa de desemprego na RAM submetida a dois planos de ajustamento financeiro, quando, algumas das habitações em HS estão mal distribuídas em termos de necessidade versus rendimentos.



#### **4.5. Renda social versus rendimento declarado, por instituição e por concelho, na RAM**

Sempre de acordo com os dados que nos foram cedidos pelas instituições, o valor da renda social é significativamente diferente entre habitações pertencentes ao universo IHM e SHF, o que nos é garantido pelo p-value do teste de Mann-Whitney, o qual se mostrou inferior a 0,05.

Em nosso entender, o mecanismo do cálculo da renda social, pelo escrutínio que em princípio é levado a cabo pelas instituições fornecedoras de HS na RAM, prova essa de carácter documental oficial, pode ou poderia revelar-se uma ferramenta de avaliação indesmentível do nível global de rendimentos, pelo menos os declarados e comprovados pelas famílias da RAM, permitindo verificar-se que existem, em termos económicos, profundas assimetrias de rendimentos dos cidadãos, reforçando de forma insofismável o que temos dito sobre as profundas discrepâncias de rendimentos entre a costa litoral norte a e sul e dentro desta entre a mega urbe Funchal e os restantes concelhos, para já não falarmos da outra ilha, Porto Santo, com uma estrutura salarial muito influenciada pelos rendimentos da FP.

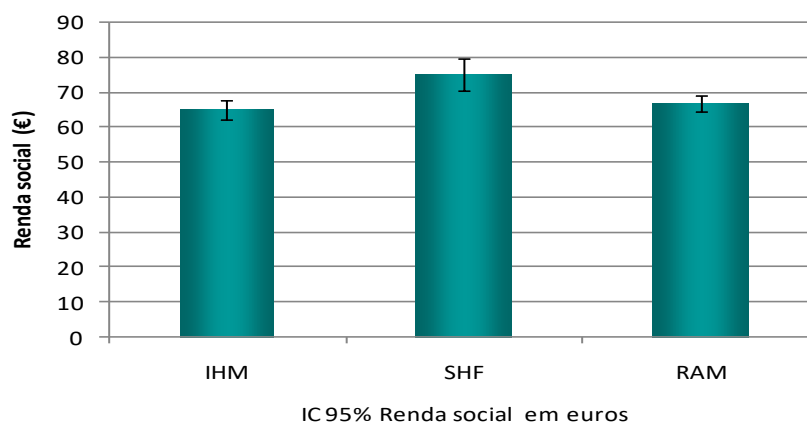
Em média, a renda social mensal é inferior a 70€ na RAM, mas nas habitações do IHM, essa mesma renda média ronda os 65€ contra os 75€ entre habitações da SHF. Em ambos os casos observamos desvio padrão elevado mas ainda entre as habitações do IHM, o desvio padrão excede a média, o que mostra uma elevada dispersão, que reflecte inequivocamente uma também notória e elevada diferenciação, agora já no rendimento médio mensal, quer bruto, quer líquido, dessas mesmas famílias.

No que diz respeito às habitações da SHF, a variação da renda social é menor com desvio padrão inferior à média. Isto significa que o valor da renda social nas habitações da SHF é superior e menos homogénea que a mesma variável das rendas nas habitações, da instituição IHM.

**Tabela V.28 : Rendas sociais, IHM, SHF e Total, com Teste Mann-Whitney**

IHM	SHF	Total	Mann-Whitney	
M(DP)	M(DP)	M(DP)	Z	p
65 (87,4)	75,2 (66,3)	66,7 (84,3)	31,556	,000

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.19 : Renda social em euros, por instituição, IHM, SHF e RAM.**

O gráfico acima mostra os valores das rendas sociais de cada entidade promotora e ainda os intervalos com 95% de confiança para a renda social média na RAM e nas habitações do IHM e SHF.

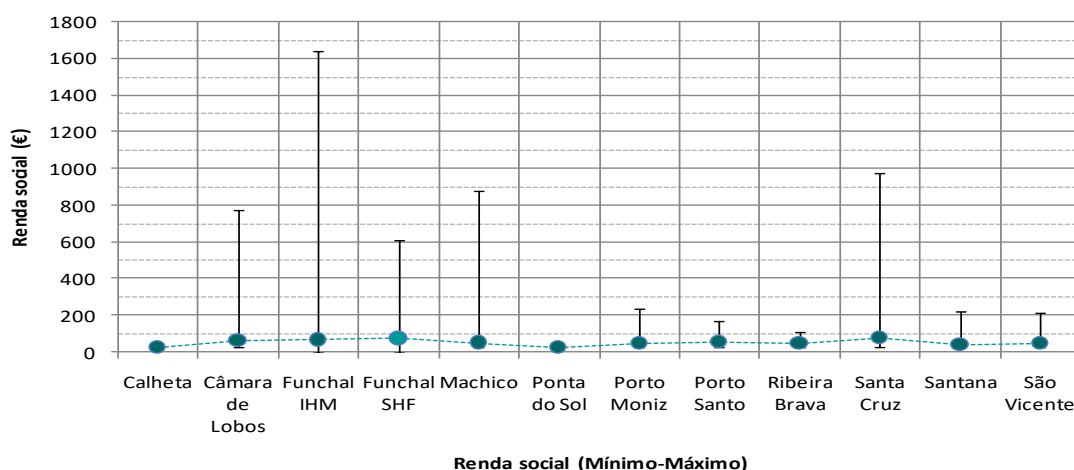
Ainda no que concerne à chamada renda social, podemos dizer, de acordo com os dados obtidos e trabalhados nesta tese que, para além de existirem rendas sociais significativamente diferentes entre os valores médios da designada renda social entre o IHM e a SHF, os dados extraídos mostram que existem diferenças igualmente significativas entre os concelhos e mesmo entre os bairros dos concelhos de Machico, assim como e também entre bairros da SHF e os do IHM, como podemos verificar imediatamente abaixo, este de valor mais elevado e exclusivamente na cidade do Funchal.

Será isto que nos pode, talvez atrevidamente, dizer que a indagação ou o escrutínio de rendimentos da SHF é mais aprofundado ou pelo menos sujeito a maior indagação, por parte da instituição, por via documental ou mesmo *in loco*, o que aparentemente entra em contradição com os níveis para mais, dos valores das rendas mensais IHM e SHF mas e principalmente, que as rendas desta última instituição são de menor valor, o que corresponde idealmente a rendimentos mais baixos, mas foi o que pudemos retirar da análise dos dados por ambas fornecidos.

**Tabela V.29: Renda Social nos concelhos, por Instituições, IHM, SHF e agregado RAM, com Teste de Kruskal-Wallis.**

	IHM	Teste de Kruskal-Wallis		SHF	Teste de Kruskal-Wallis		RAM
Renda social	M(DP)	X	p	M(DP)			M(DP)
Calheta	27 (0)						27 (0)
Câmara de Lobos	62,8 (81,5)	18,443	,187				62,8 (81,5)
Funchal	66,7 (85,7)	22,278	,134	75,2 (66,3)	80,267	,000	69 (81)
Machico	52 (67,2)	19,752	,020				52 (67,2)
Ponta do Sol	27 (0)						27 (0)
Porto Moniz	48,2 (37,4)	1,106	,575				48,2 (37,4)
Porto Santo	55,9 (40,5)	2,766	,251				55,9 (40,5)
Ribeira Brava	49,1 (29,2)						49,1 (29,2)
Santa Cruz	77,3 (121,3)	7,636	,177				77,3 (121,3)
Santana	42,2 (32,4)	4,192	,381				42,2 (32,4)
São Vicente	48,4 (52,2)	0,540	,462				48,4 (52,2)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.20 : Renda social em euros, mínimo e máximo, por concelho.**

#### 4.6. Árvore de decisão revelando a correlação entre rendimento mensal bruto disponível e renda social

A seguinte árvore de decisão mostra que a principal variável explicativa das diferenças da renda social é o rendimento mensal comprovado.

Assim, entre as famílias com rendimento mensal declarado inferior a 430€, a renda social média é de 37,12€, entre famílias com rendimento mensal entre 430€ e 733€, a renda mensal é de 50,67€, entre famílias com rendimento mensal entre 733€ e 912€ a

renda social é de 68€, nos agregados com rendimento mensal entre 912€ e 1144€ a renda social é de 96€ e finalmente se a família auferir mais de 1144€ por mês a renda social média é de 166€.

Estes resultados mostram de forma natural e incontroversa, como aliás não podia deixar de acontecer, uma elevada correlação entre rendimento mensal e renda social, muito embora não seja gradativa constante e assim protege mais, naturalmente e ainda bem, os que auferem menores rendimentos.

Nos titulares com rendimento mensal entre 430€ e 733€ observaram-se diferenças significativas da renda social consoante a entidade promotora, Note-se que este é o maior grupo que agrega cerca de 30% dos titulares de habitação social em estudo.

Nas habitações da SHF a renda social média é de 69€ contra 48€ nas habitações do IHM, substancialmente diferente. Mas ainda observamos que para a SHF existem dois grupos, os que auferem rendimento mensal inferior a 600€ que pagam 62€ de renda social e os que recebem mais de 600€ mensais que pagam 82€ de renda social, o que se nos não afigura suficientemente progressivo.

Finalmente existem também diferenças entre as rendas sociais do IHM e da SHF para os titulares com rendimentos mensais entre 733€ e 912€. Neste grupo a SHF estipula uma renda social média de 103€ contra 63€ nas habitações do IHM, o que uma vez mais mostra que as rendas sociais praticadas pela SHF são mais penalizadoras ou podemos também pensar ou dizer que, face a um mesmo documento legal, a interpretação e o resultado dessa mesma interpretação, em matéria de renda social é aparentemente diversa para as duas instituições.

Uma vez mais não podemos deixar de ter em atenção e de tal alertarmos os nossos leitores que a ferramenta das árvores de decisão se revela de grande valia, ao conseguir conciliar e articular dados e resultados deles extraídos com simplicidade e clareza facilitadoras de uma compreensão global, desde que e isto é importante que seja dito, existam laços de lógica e de relação inequívoca entre os mesmos dados, o que a não acontecer, gera apenas e só uma construção gráfica difícil, senão impossível de interpretar, quando não indutora de conclusões incompatíveis entre si e daí incompreensíveis a um leitor desprevenido.

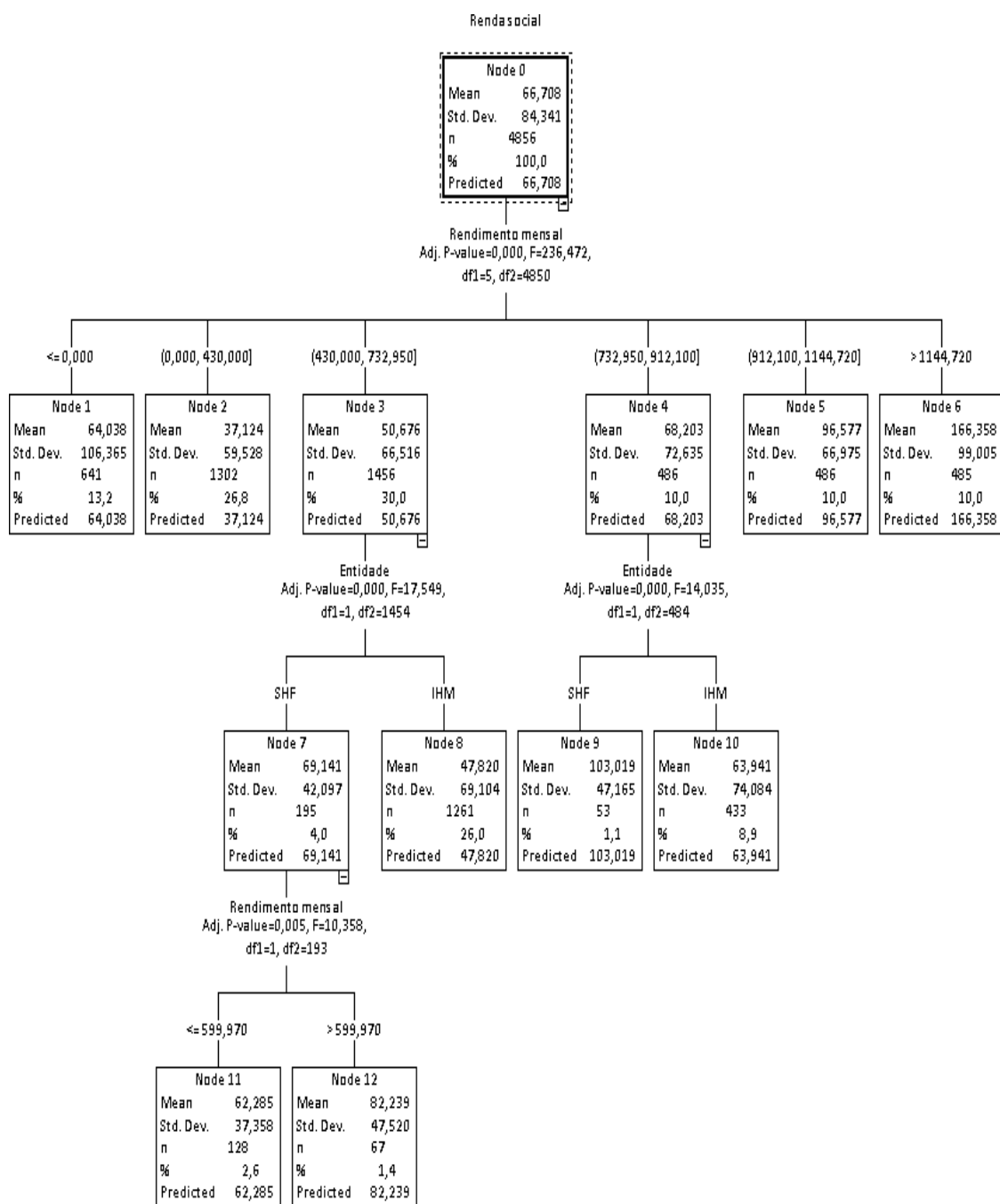


Figura V. 4 Árvore de decisão 1 (RAM): Renda social versus rendimento mensal, versus entidade.

## **5 Objectivo específico 3 (ObjEsp3). Quantificar o investimento em habitação social na RAM e analisar a dívida dos seus residentes, desde 1991 até 2015**

### **5.1 Metodologia aplicada**

Para o trabalhar deste objectivo, continuámos a utilizar as bases de dados que nos permitiram desenvolver os dois Objectivos Específicos anteriores, assim como as mesmas ferramentas, ao serviço de idêntica metodologia.

### **5.2 Quantificação das dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras**

De todos os agregados familiares que beneficiam de habitação social, na RAM, 1631 deles, seja qual fôr a entidade promotora, têm pelo menos uma renda em atraso, o que representa 30,7% das famílias que auferem de HS, independentemente da respectiva instituição fornecedora.

A percentagem de famílias com dívidas às entidades promotoras é significativamente diferentes ( $X=59.561; p<0,001$ ), pois entre os moradores em habitações da SHF, 21,9% tem dívidas contra 33,4% dos moradores IHM e não esqueçamos nunca o universo de intervenção de uma e da outra instituição, a primeira, essencialmente urbana e exclusivamente na capital.

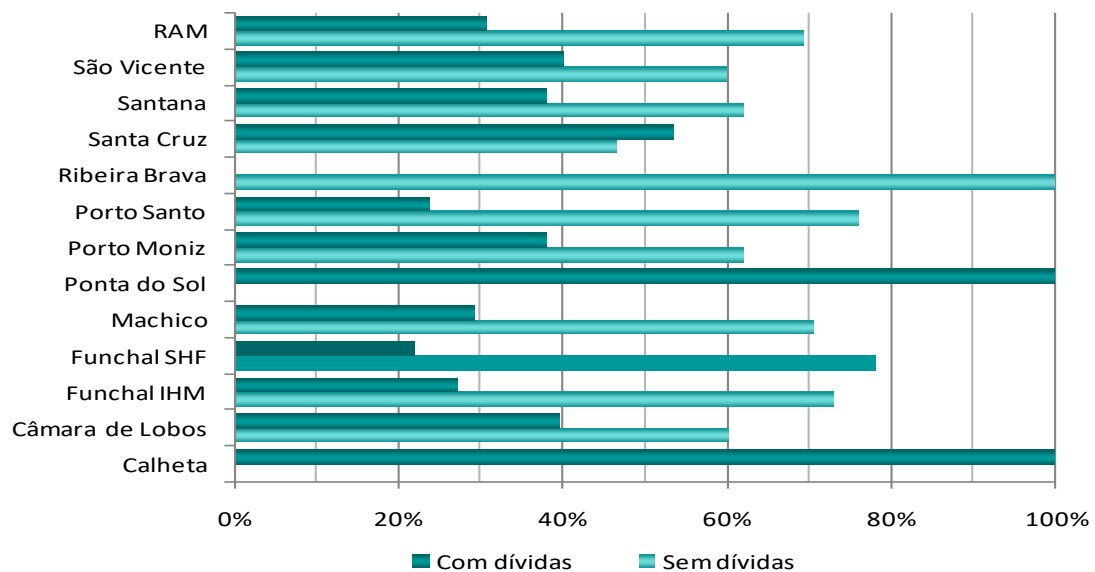
Entre os concelhos também existem diferenças significativas ( $X=168,014; p<0,00$ ) e não possuímos o total de dados para a Calheta, apenas os que pudemos recolher, com recurso a outras fontes.

Basta observar que 53,6% dos residentes em bairros sociais de Santa Cruz têm pelo menos um mês de renda em atraso, percentagem muito elevada que teima em não descer e imediatamente a seguir, surgem os moradores dos bairros sociais de Câmara de Lobos com 39,7% com dívidas e os do Porto Moniz com 38%.

**Tabela V.30: Dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras, por concelhos e RAM total**

	IHM		SHF		Total	
	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim
	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)
Calheta	0 (0)	2 (100)			0 (0)	2 (100)
Câmara de Lobos	522 (60,3)	343 (39,7)			522 (60,3)	343 (39,7)
Funchal	1594 (73)	590 (27)	967 (78,1)	271 (21,9)	2561 (74,8)	861 (25,2)
Machico	242 (70,8)	100 (29,2)			242 (70,8)	100 (29,2)
Ponta do Sol	0 (0)	2 (100)			0 (0)	2 (100)
Porto Moniz	31 (62)	19 (38)			31 (62)	19 (38)
Porto Santo	16 (76,2)	5 (23,8)			16 (76,2)	5 (23,8)
Ribeira Brava	20 (100)	0 (0)			20 (100)	0 (0)
Santa Cruz	228 (46,4)	263 (53,6)			228 (46,4)	263 (53,6)
Santana	49 (62)	30 (38)			49 (62)	30 (38)
São Vicente	9 (60)	6 (40)			9 (60)	6 (40)
Total	2711 (66,6)	1360 (33,4)	967 (78,1)	271 (21,9)	3678 (69,3)	1631 (30,7)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

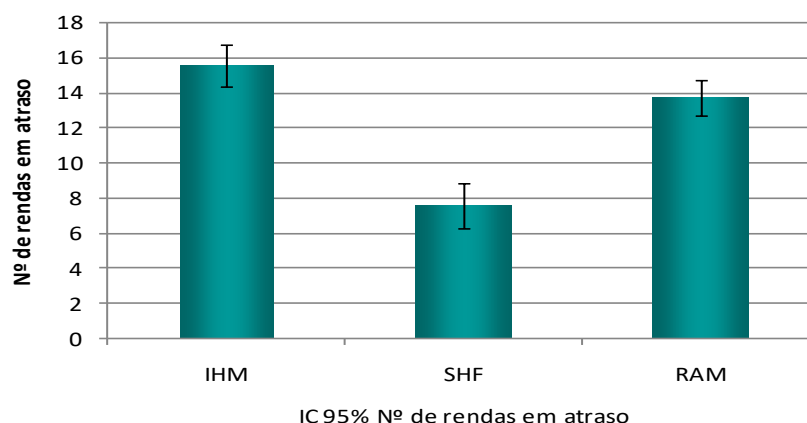
**Gráfico V.21 : Dívidas de rendas, por concelho, em percentagem.**

O número de rendas em atraso varia de forma significativa segundo a entidade promotora ( $Z=61,096, p<0,001$ ), sendo que em média, os moradores em dívida contratual, nos bairros da SHF têm 7 rendas em atraso contra 15 nos moradores de bairros do IHM.

**Tabela V.31: Rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.**

Nº de rendas em atraso	IHM	SHF	Total	Mann-Whitney	
	M(DP)	M(DP)	M(DP)	Z	p
	15,6 (39,4)	7,6 (22,9)	13,7 (36,4)	61,096	,000

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.22 : Número de rendas em atraso, por instituição e RAM.**

As barras de erro do gráfico supra mostram que, com 95% de confiança, o número de rendas em atraso varia das 13 às 15, mas que esse valor se situa entre 13 e 17 no que se refere ao universo dos moradores do IHM e cerca de 8 em média, na SHF.

Os dados seguintes mostram que para além de existirem diferenças entre entidades promotoras, também o número de rendas em atraso apresenta diferenças significativas entre os concelhos.

É, uma vez mais, o concelho de Santa Cruz, aquele que apresenta um maior número médio de rendas em atraso, sendo que esta média é de 40 meses, mas com desvio padrão muito elevado

o que revela diferenças significativa dentro deste concelho ( $p < 0,01$ ), sendo que as dívidas de maior vulto se encontram no Bairro da Nogueira, bairro esse do universo IHM.

No concelho de Câmara de Lobos, o número médio de rendas em atraso é de 20, apresentando um desvio padrão também elevado o que mostra que dentro deste concelho existem igualmente diferenças significativas, que vêm confirmadas pelo testes de Kruskal-Wallis com  $p < 0,01$ .



**Tabela V.32: Rendas em atraso, por concelho, instituição e total RAM.**

Nº de rendas em atraso	IHM			SHF			Total
	M(DP)	X	p	M(DP)	X	P	M(DP)
Calheta	7 (1,4)						7 (1,4)
Câmara de Lobos	20,5 (43,5)	61,137	,000				20,5 (43,5)
Funchal	10 (31,1)	39,126	,001	7,6 (22,9)	76,989	,000	9,2 (28,4)
Machico	7,9 (25,1)	46,195	,000				7,9 (25,1)
Ponta do Sol	25 (32,5)						25 (32,5)
Porto Moniz	7 (16,2)	1,679	,432				7 (16,2)
Porto Santo	6,2 (17,8)	4,939	,085				6,2 (17,8)
Ribeira Brava	0 (0)						0 (0)
Santa Cruz	40,6 (62)	39,794	,000				40,6 (62)
Santana	5,4 (15,5)	4,339	,362				5,4 (15,5)
São Vicente	5,3 (16,3)	0,027	,870				5,3 (16,3)

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

O gráfico seguinte mostra o valor médio das rendas em atraso e as barras de erro evidenciam o máximo em cada concelho e para cada uma das entidades promotoras.

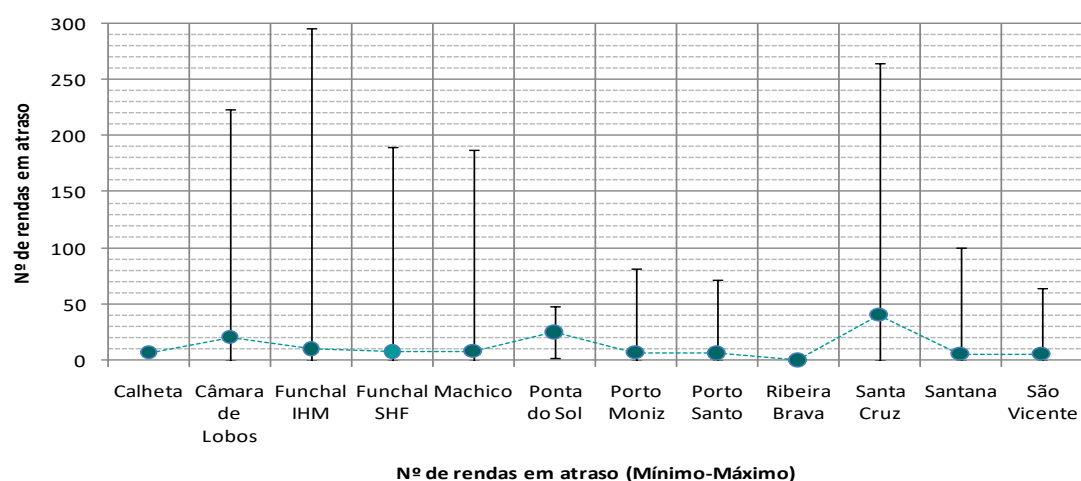
No concelho do Funchal entre moradores de bairros do IHM, o número máximo de rendas em atraso por parte de um simples arrendatário, atingiu as 296 rendas, caso esse encontrado no bairro da Nazaré, do universo IHM, o que para nós cidadão, contribuinte e investigador se nos revelou, no mínimo surpreendente.

Surge-nos, de seguida, uma família no bairro da Nogueira com 265 rendas em atraso. Estes dois casos referem-se a famílias sem qualquer rendimento declarado e com renda social entre 400 e 500€, o que aparentemente é paradoxal, visto ter sido calculada uma renda social tão elevada e não, como nos pareceria mais adequado, a imposição de uma renda técnica, o que processualmente se nos afigurava mais adequado mas seria indiferente para o incumpridor, a quem se revela eventualmente alheio quer o processo de classificação da renda, seja ela social ou técnica, quer e muito mais o seu pagamento.

O terceiro caso com mais rendas em atraso foi detectado, uma vez mais no bairro da Nazaré, da instituição IHM, numa família com rendimento mensal declarado inferior a 100€ e com renda social igual a 516€, o que se nos afigura estranho mas foi o resultado retirado dos dados a que tivemos acesso e nos foram fornecidos.

Os concelhos mais rurais e o Porto Santo são os que apresentam menor número de rendas em atraso pois são bairros mais recentes, o que reduz porventura, o somatório acumulado de dívida mas igual e provavelmente, revelam uma melhor capacidade de solvência por parte dos seus inquilinos, muito embora a Calheta e a Ponta do Sol nos

apresentem valores de 100% de dívida, o que não pudemos comprovar por impossibilidade material, já anteriormente declarada.



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.23 : Número de rendas em atraso, por concelhos RAM, mínimo e máximo.**

Em média, cada família devedora de renda, que vive em bairros sociais tem uma dívida de 1.685€, mas face à variação apresentada anteriormente (número de rendas em atraso) o desvio padrão é muito elevado. As famílias que residem em bairros do IHM apresentam uma dívida média acumulada de 1.987€ contra 692€ entre as famílias da SHF.

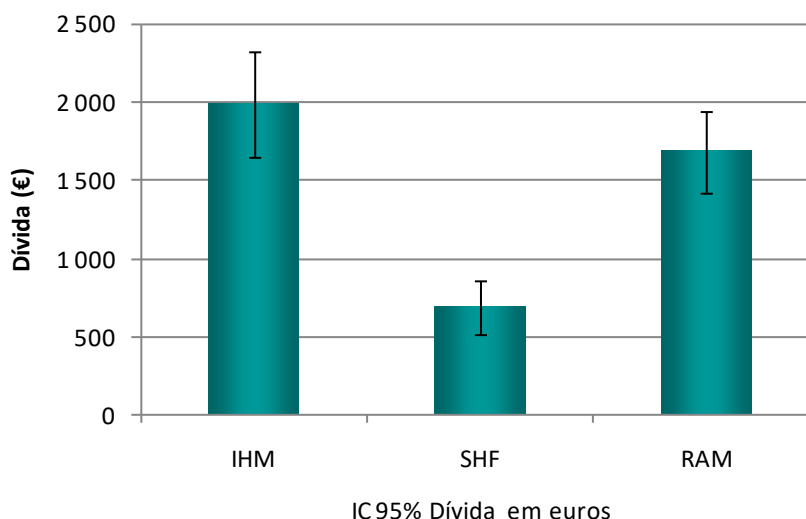
O valor da dívida às duas entidades promotoras era em 31 de dezembro de 2015 de 8.946.974€, próximo dos 9 milhões de euros e estes valores não incluem os agregados familiares classificados pela SHF como históricos devedores e assim, estamos ainda, perante uma subestimativa do valor real da dívida.

Junto do IHM, principal entidade promotora com cerca de 5.000 habitações, pudemos verificar que esta instituição, tem a receber dos seus moradores, em situação de incumprimento, mais de 8 milhões de euros e a SHF, quase 900 mil euros, não nos tendo sido possível computar os valores de natureza concelhios, muito embora saibamos que estes são mais reduzidos em valor, mas mais acrescidos em incumprimento e em valor percentual, pelo menos no concelho de Santa Cruz.

**Tabela V.33: Total das rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.**

Dívida (€)	IHM	SHF	RAM	Mann-Whitney	
				Z	p
M(DP)	1987,3 (11008,8)	692,1 (3074)	1685,2 (9768,8)	53,652	,000
Soma	8 090 166,35 €	856 808,51 €	8 946 974,86 €		

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.24 : Valores em dívida por instituição, IHM, SHF e RAM.**

A tabela seguinte mostra os valores, médio e total da dívida por cada concelho e a cada entidade. Anteriormente foi confirmada a existência de montantes em dívida, por não pagamento da renda contratualizada, significativamente diferentes, como atrás vimos, segundo a respectiva entidade.

Mostram ainda estes resultados que, para e em cada entidade, existem diferenças significativas dentro dos bairros de cada concelho, com excepção dos concelhos do Porto Moniz, Porto Santo, Santana e São Vicente pois o p-value foi superior a 0,05.

Nos restantes concelhos, os montantes em dívida diferem significativamente, com montantes especialmente elevados nos concelhos e bairros mais antigos, embora pensemos nós que, dado o carácter social da habitação que desfruta, cada família devia ser consciencializada por quem de direito, não apenas a entidade promotora, mas a Justiça e os tribunais, mas e também a Sociedade, da natureza social da habitação social de que desfrutam e das obrigações que tal estatuto comporta.

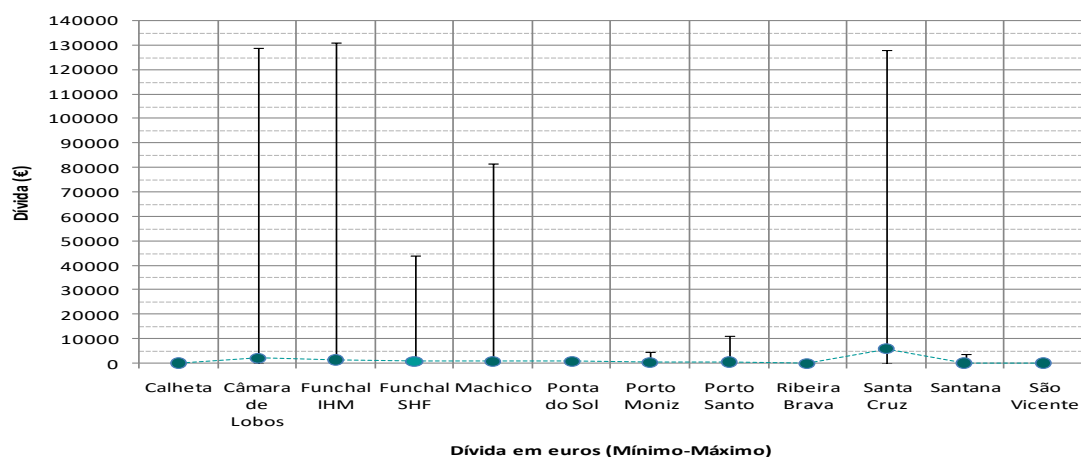
Por outro lado, as entidades promotoras devem ser mais proactivas e mostrar tal proactividade na identificação dos motivos de atrasos nos pagamentos, pois

eventualmente a realidade familiar sofreu alterações que não se refletem na renda social, como e também na censura e nas penalizações a que devem sujeitar os inquilinos incumpridores, fazendo uso dos mecanismos legais ao seu dispor no ordenamento jurídico aplicável, com recurso eventualmente prévio, aos meios de comunicação social.

**Tabela V.34: Total das rendas em atraso, por instituição, concelho e RAM.**

Dívida (€)		IHM				SHF			RAM
			X	p		X	p		M(DP)
Calheta	M(DP)	189,2 (38,2)							189,2 (38,2)
	Soma	378 €							3 996 913 €
Câmara de Lobos	M(DP)	2063,6 (10124,7)	59,782	0,000					2063,6 (10124,7)
	Soma	1 785 021 €							1 785 021 €
Funchal	M(DP)	1437,8 (8992,3)	37,742	0,002	692,1 (3074)	79,302	0,000		1168 (7425,9)
	Soma	3 140 105 €			856 809 €				3 996 913 €
Machico	M(DP)	741,2 (6247,8)	42,984	0,000					741,2 (6247,8)
	Soma	253 493 €							253 493 €
Ponta do Sol	M(DP)	675,8 (879,2)							675,8 (879,2)
	Soma	1 352 €							1 352 €
Porto Moniz	M(DP)	350,2 (949,3)	1,826	0,401					350,2 (949,3)
	Soma	17 511 €							17 511 €
Porto Santo	M(DP)	624,6 (2478,7)	4,933	0,085					624,6 (2478,7)
	Soma	13 116 €							13 116 €
Ribeira Brava	M(DP)	0 (0)							0 (0)
	Soma	- €							- €
Santa Cruz	M(DP)	5828,5 (20486,8)	37,125	0,000					5828,5 (20486,8)
	Soma	2 861 801 €							2 861 801 €
Santana	M(DP)	191,8 (531,1)	3,587	0,465					191,8 (531,1)
	Soma	15 155 €							15 155 €
São Vicente	M(DP)	148,9 (440,4)	0,027	0,871					148,9 (440,4)
	Soma	2 234 €							2 234 €

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)



Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)

**Gráfico V.25 : Valores da dívida em atraso, por instituição, concelho e RAM.**

Como resulta óbvio, são os 3 maiores concelhos que apresentam maior dívida, pois neles se aloja uma grande parte da população da RAM, com a circunstância de para o Funchal a dívida IHM ser muito maior do que a dívida SHF, o que igualmente se compreende tendo em vista que o universo IHM é muito maior que o SHF em volume de HS e número de inquilinos, ao mesmo tempo que os concelhos rurais apresentam baixo valor de dívida mas e igualmente baixa densidade populacional, e um número de frações distribuídas muito menor, sendo o caso do Porto Santo uma epifenómeno, pelas condições que antes aduzimos, funcionalismo público e alta subsidiação, pelo efeito da ultraperificidade, com reflexo nos níveis salariais, nomeadamente na Administração Pública.

## 5.3 Árvore de decisão das variáveis explicativas dos valores em dívida

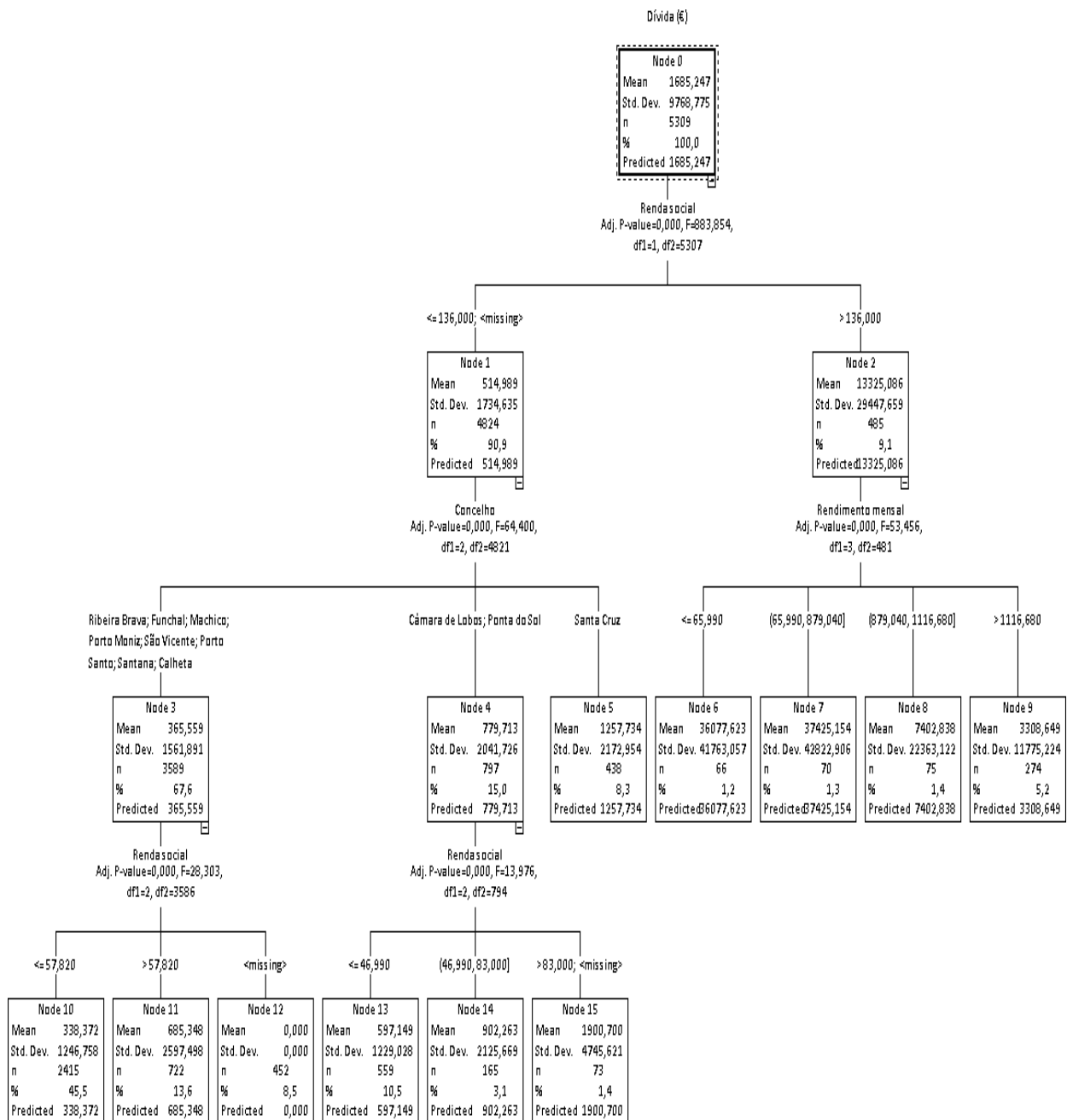


Figura V. 5 Árvore de decisão 2: Variáveis explicativas dos valores em dívida

## **5.4 Evolução da dívida às entidades fornecedoras de HS, no período 1991-2015**

A partir do número de rendas em atraso e do valor da dívida, foi estimado o valor em dívida de cada ano, enquanto os dados das entidades promotoras identificaram agregados familiares com dívidas que remontam a 1991.

Os valores aqui apresentados são valores aproximados porque não conseguimos aceder ao valor da renda mensal de cada ano. Contudo permite avaliar a evolução da dívida e do seu acumulado, ao longo dos anos, para podermos comparar a dívida *versus* o investimento do Governo Regional em matéria de HS.

As dívidas às entidades promotoras de famílias que vivem nos bairros sociais remontam, algumas delas a 1991, embora seja apenas uma família com tantas rendas em atraso, a tal com 22 anos ininterruptos de dívida e seria muito importante e pedagógico, não apenas para os cidadãos em dívida, como para a restante sociedade civil, que estes casos fossem avaliados e do conhecimento dessa mesma sociedade civil, uma vez que a habitação social é um bem social, que todos pagam com os seus impostos e de que apenas alguns usufruem, mas nem todos pagam, infelizmente, supõe-se, quase todos por razões compreensíveis de incapacidade económica e social, devidamente comprovada, ou pelo menos é aquilo que nós esperamos que seja, não pretendendo nós nesta sede emitir juízos de valor ou apriorismos morais.

A taxa de variação mostra o aumento, em percentagem dos valores em dívida, sempre e relativamente ao ano anterior, o que nos permite de uma forma muito fácil e simples seguir o crescimento global e quase podíamos dizer geométrico do valor global em dívida.

Assim, de 1991 para 1992, houve um aumento de 50% do valor da dívida, pois de 2800€, passou para 4300€. Em 1993 registou-se um incremento de 11%, relativamente ao ano anterior e para os anos de 1993 e 1994, as dívidas mais do que duplicaram, pois a taxa de variação foi superior a 100%.

Estes foram, sem dúvida os anos com maior crescimento da dívida às entidades promotoras, muito embora os respectivos valores se revelassem exíguos, pelo menos aos olhos de hoje, a que acresce o facto de que não se observam dívidas nesta altura na SHF, o crescimento é imputado na totalidade ao IHM. A taxa de variação estabiliza até 1999, ano que regista um novo crescimento, na ordem de 60%. É apenas em 2003 que a taxa de

variação da dívida se revela inferior a 20% e, mesmo com a intervenção da já anteriormente citada *Troika*, a partir de 2011, a taxa de crescimento da dívida foi inferior a 20%, sendo que, e em 2015, aumentou para 24%.

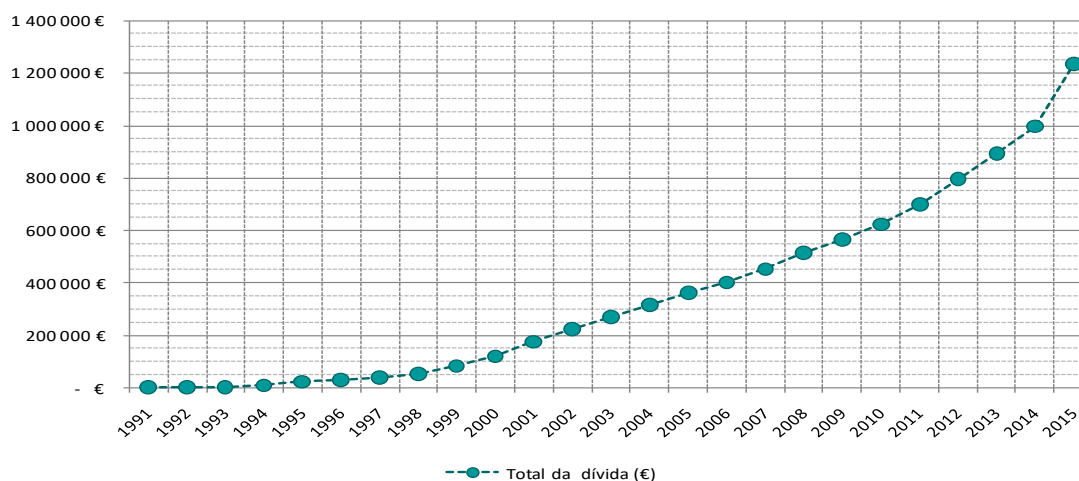
A tabela imediatamente abaixo e o respectivo e correspondente gráfico, falam por mil palavras e são suficientemente eloquentes.

**Tabela V.35: Total das rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano (1991 a 2015).**

Ano	IHM		SHF		RAM		Taxa de variação anual
	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	
1991	1	2 876 €			1	2 876 €	-
1992	1	4 314 €			1	4 314 €	50%
1993	2	4 798 €			2	4 798 €	11%
1994	3	11 149 €			3	11 149 €	132%
1995	6	24 274 €			6	24 274 €	118%
1996	12	31 809 €			12	31 809 €	31%
1997	16	39 028 €			16	39 028 €	23%
1998	28	52 979 €			28	52 979 €	36%
1999	35	84 574 €			35	84 574 €	60%
2000	53	121 456 €	2	190 €	55	121 646 €	44%
2001	70	174 917 €	4	1 292 €	74	176 209 €	45%
2002	96	223 127 €	5	3 331 €	101	226 458 €	29%
2003	124	265 756 €	6	3 978 €	130	269 733 €	19%
2004	146	309 005 €	8	6 835 €	154	315 840 €	17%
2005	172	355 458 €	9	8 269 €	181	363 726 €	15%
2006	208	390 576 €	16	12 293 €	224	402 869 €	11%
2007	248	435 121 €	24	18 664 €	272	453 785 €	13%
2008	288	480 198 €	31	34 199 €	319	514 397 €	13%
2009	336	526 991 €	38	40 666 €	374	567 657 €	10%
2010	384	568 109 €	55	56 122 €	439	624 232 €	10%
2011	462	626 298 €	76	74 355 €	538	700 653 €	12%
2012	552	702 746 €	93	93 699 €	645	796 445 €	14%
2013	643	775 847 €	125	117 888 €	768	893 735 €	12%
2014	774	845 482 €	165	152 445 €	939	997 926 €	12%
2015	1360	1 033 279 €	271	202 585 €	1631	1 235 864 €	24%
Total	6020	8 090 166 €	928	826 809 €	6948	8 916 975 €	

Fonte: IHM; SHF; DREM (Extraído 27/12/2016)





Fonte: DREM; DROT

**Gráfico V.26: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano (1991 a 2015).**

## 5.5 Evolução do investimento do GR em habitação social no período 2009-2015

O valor da dívida dos moradores aumentou ao longo do tempo, contudo a despesa do Governo Regional em habitação social assim como em apoios e serviços sociais não acompanhou e compreensivelmente e ainda bem, não podia acompanhar este incremento, que em nosso entender caminha para um patamar excessivo e potencialmente incontroável, se não forem tomadas medidas, sim já do foro judicial e não meramente de consolidação orçamental, como aconteceu há bem pouco tempo com um reforço dos capitais próprios do IHM num valor de 3 milhões de euros, a que se somou um novo suplemento de cerca de 2 milhões atribuídos pelo GR, em 2017, ao IHM, enquanto a SHF vê os seus Orçamentos reforçados e consolidados pela CMF.

No entanto e inevitavelmente, em 2010 assistimos a um aumento de 124% desse mesmo investimento em HS e áreas conexas, resultante das enchentes do 20 de Fevereiro, que causaram uma enorme devastação nas infraestruturas da RAM, sendo que nos anos 2011 e 2012 houve reduções na despesa em investimento, mas com valores superiores aos observados em 2009.

Em 2011 a despesa do Governo em habitação e serviços colectivos foi superior a 93 milhões de euros e em 2012, superior a 74 milhões de euros, tendo estes valores aumentado de forma significativa em 2013 para mais de 135 milhões e em 2014, para os 123 milhões, num crescimento do investimento público nesta área, que desmente muito

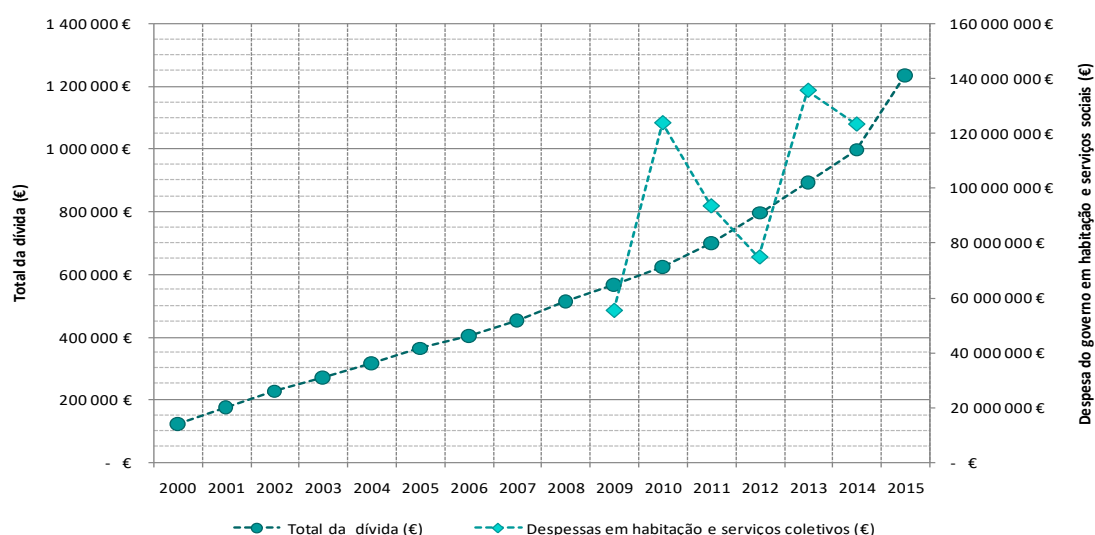
daquilo que por vezes é veiculado, quer pelos partidos na sua luta partidária, quer pelos meios de comunicação, nem sempre bem informados, nem sempre bem-intencionados.

**Tabela V.36: Despesas em habitação e serviços colectivos (€)**

Ano	Governo Regional	Serviços e fundos autónomos	Total	Taxa de variação
2009	53 493 641,50 €	1 897 712,81 €	55 287 162,79 €	
2010	121 995 246,00 €	1 981 687,00 €	123 840 670,00 €	124%
2011	91 729 134,51 €	1 851 340,89 €	93 468 594,49 €	-25%
2012	78 884 999,68 €	1 776 130,57 €	74 799 988,94 €	-20%
2013	133 678 833,47 €	13 954 903,24 €	135 693 205,14 €	81%
2014	121 361 168,02 €	13 003 935,43 €	123 353 841,90 €	-9%

Fonte: DROT (Direcção Regional do Orçamento e Tesouro)

O gráfico imediatamente abaixo revela-nos em sobreposição a evolução da dívida em rendas versus o investimento do GR em HS, investimento esse que mostramos apenas a partir de 2009 e até 2015, o que se deve ao facto de nos ter sido difícil colectar estes valores, porque tais valores da dívida se encontram dispersos por várias instituições, a SHF só surge em 2000, até aí era CMF e o IHM foi sendo várias e muitas instituições sucessivas, sendo que os dados do investimento mostramos no gráfico os fomos extrair à DROT, enquanto os referentes à dívida os obtivemos das instituições de HS.



Fonte: DROT (Direcção Regional do Orçamento e Tesouro)

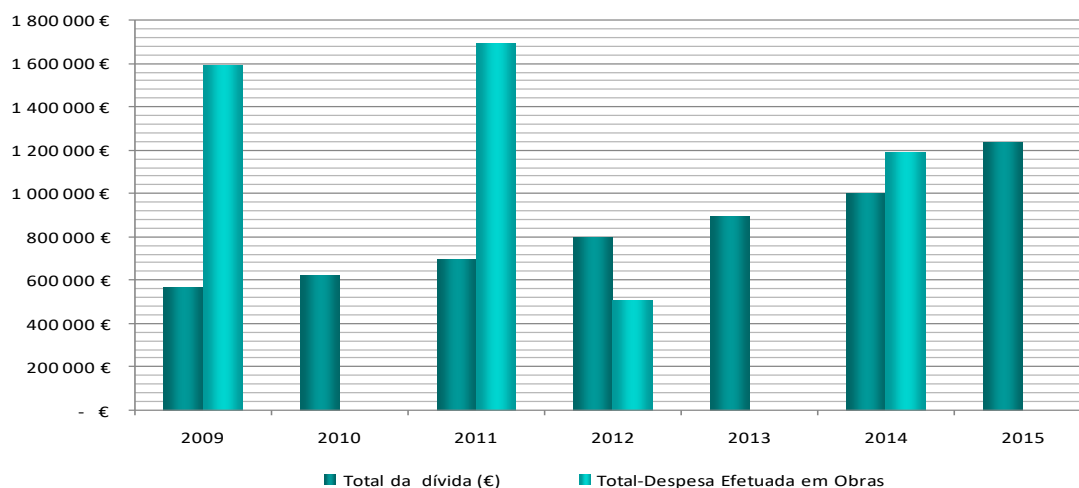
**Gráfico V.27 : Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2000 a 2015).**

Uma parte significativa dos montantes apresentados anteriormente são e foram dedicados a habitação social, muito embora os dados, não se apresentem em serie completa, tendo esses mesmos dados sido retirados da Direcção Regional de Estatística, instituição a quem naturalmente incumbe a responsabilidade pela omissão dos anos de 2010, 2013 e 2014, conforme o gráfico de barras abaixo que apresenta valores para a dívida de rendas em incumprimento *versus* despesa.

**Tabela V.37: Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação (€) (2009 a 2015)**

Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação					
	Encargos Fixos com o Parque de Habitação Social (€)	Obra de conservação	Obra de conservação e reabilitação de equipamentos e comércio de apoio ao parque habitacional	Obra de reabilitação de áreas envolventes	Total
2009	385 781,00 €	1 464 341€	125 000€	0€	1 589 341€
2011	384 542,00 €	1 460 366€	34 500€	202 007€	1 696 874€
2012	536 975,00 €	28 273€	81 998€	0€	510 271€
2015	998 582,00 €	478 223€	89 840€	620 499€	1 188 562€

Fonte: DREM (Direcção Regional de Estatísticas da Madeira)



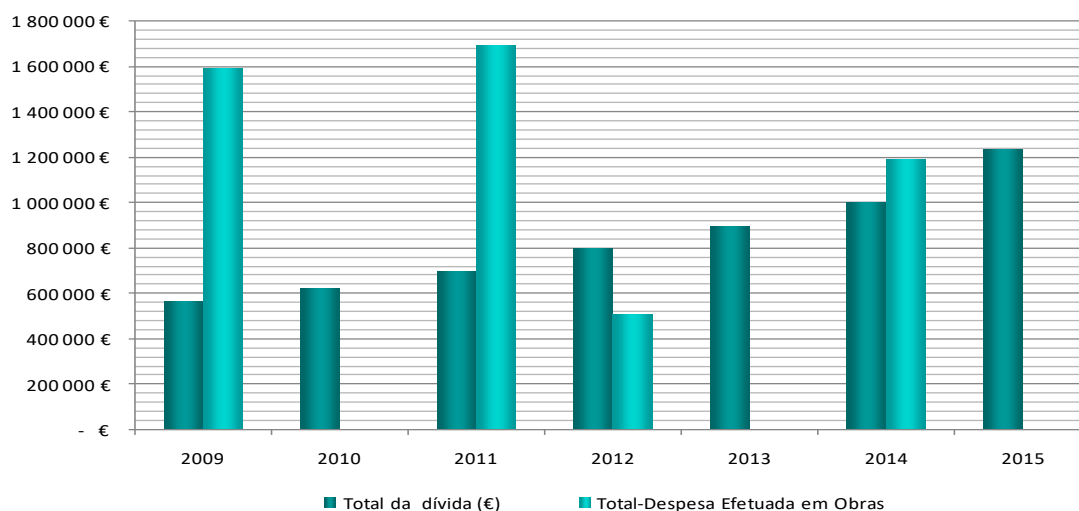
Fonte: DREM (Direcção Regional de Estatísticas da Madeira)

**Gráfico V.28: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2009 a 2015).**

**Tabela V.38: Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação (€) (2009 a 2015)**

Despesa Efectuada em Obras de Conservação e/ou Reabilitação					
	Encargos Fixos com o Parque de Habitação Social (€)	Obra de conservação	Obra de conservação e reabilitação de equipamentos e comércio de apoio ao parque habitacional	Obra de reabilitação de áreas envolventes	Total
2009	385 781,00 €	1 464 341€	125 000€	0€	1 589 341€
2011	384 542,00 €	1 460 366€	34 500€	202 007€	1 696 874€
2012	536 975,00 €	28 273€	81 998€	0€	510 271€
2015	998 582,00 €	478 223€	89 840€	620 499€	1 888 562€

Fonte: DREM



**Gráfico V.29: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2009 a 2015).**

Podemos agora passar ao domínio micro do nosso objectivo geral de tese, vindo do domínio, chamemos-lhe macro, que é e foi estudar a HS na RAM, passando nós finalmente ao nosso caso de estudo, o BSAm, o Bairro de Santo Amaro, como nós de forma mais informal o designamos, o nosso objecto de estudo, muito embora a sua designação legal e administrativa seja a de Complexo Habitacional de Santo Amaro ou Empreendimento Habitacional de Santo Amaro, designações essas por demais significativas e que já em si revelam todo um programa de actuação, a primeira, a sua designação pela SHF, ao mesmo tempo que a segunda o é para o IHM, bairro esse de Santo Amaro que será o tema específico e exclusivo, para o capítulo que se irá seguir.

## **Capítulo VI – O Bairro de Santo Amaro, BSAm. Uma análise quantitativa aprofundada**

### **1. Objectivo Especifico 4 (ObjEsp4). Estudo de caso – BSAm. Alterações registadas na HS e qual a sua relação com os parâmetros económicos da RAM**

#### **1. 1 Metodologia aplicada**

Decidimos neste capítulo, abordar apenas e só a vertente de análise quantitativa, baseada, como no capítulo V, em EXCEL e SPSS, versão 22, criando assim uma identidade em tudo semelhante à dos restantes capítulos, assim como um número de páginas que possa ser intelectualmente manejável.

Esta abordagem facilita-nos a vida como redactores e torna-se mais ergonómica e apelativa para quem ler e avaliar o nosso trabalho e dito isto podemos dar início ao capítulo dizendo que, para podermos chegar, no capítulo anterior, aos 3 Objectivos Específicos 1,2 e 3, usámos apenas os dados estatísticos, com base nas bases de dados que construímos com os elementos que retirámos das instituições de HS na RAM, IHM, SHF e autarquias.

Para este Objectivo Específico 4 especificamente sobre e em relação ao nosso “caso de estudo”, resolvemos ir mais ao fundo e para tal cruzámos os dados estatísticos que tínhamos na nossa base de dados, quer de uma, quer da outra das instituições, com as respostas que nos foram dadas pelos inquiridos, todos eles moradores e inquilinos do BSAM, ao inquérito, cujas respostas tratámos com leitura óptica, através de *scanner*.

Esta tecnologia de análise e tratamento de dados revelou-se muito performante e muito fácil de utilizar, poupando-nos recursos e tempo, no nosso caso apenas para cerca de 150 inquéritos, tantos quantos os da amostra e incluindo os de teste, mas se fossem centenas ou mesmo milhares, o ganho teria sido muito maior, o tempo gasto incomensuravelmente menor e a eficiência global muito superior.

O inquérito que lançámos no terreno, encontra-se, por razões de espaço e alongamento da tese, inserido nos Anexos e foi de nossa inteira e completa autoria e responsabilidade, constituído por 24 questões, organizadas em 5 corpos distintos ainda que embutidos, as quais se sucedem, existindo entre cada um dos blocos uma frase de direccionamento e até de incentivo e gratidão a quem o está a preencher, as quais vão guiando o respondente no decurso do inquérito e igualmente nas suas respostas, procurando vinculá-lo a um objectivo que, por ser nosso e dele, deve ser visto e sentido ou percebido como comum, mas sem condicionar o nosso interlocutor nesse trabalho e simultaneamente isentando-nos a nós investigadores, de qualquer sugestão ou tentativa de manipulação do inquirido.

Assim, as primeiras 5 questões tiveram a ver com a sua condição geral de cidadão mas e também com a sua ligação a uma ou a outra das instituições de HS, IHM ou SHF, assim como à tipologia da sua habitação, sendo que estas questões e competentes respostas eram uma forma de introdução do respondente ao inquérito, uma vez que as suas respostas poderiam igualmente ser retiradas, com relativa facilidade e ergonomia, da análise dos dados estatísticos.

Estas primeiras questões, para além de posicionar o inquirido em relação ao inquérito, serviram de mecanismo de controlo da fidedignidade geral indicativa e potencial das suas respostas no seu todo, procurando ainda pôr à vontade o inquirido com a nossa ferramenta de inquirição, tendo em conta as características gerais do nosso público-alvo, não apenas com o facto de que alguns deles, devido à sua reduzida escolaridade, outros por quase situações de analfabetismo funcional, se não revelavam adestrados e à vontade, quer também com a utilização, por parte de alguns deles, em relação aos instrumentos de escrita, preferencialmente esferográfica, quer ainda e finalmente com o lidar com o “receio” que alguns invocavam em ter de se defrontar com *tantas* questões, segundo eles próprios disseram, no inquérito sonda preliminar.

Um segundo grupo de questões, da 5 à 10 abordava já o que designámos internamente por condições adquiridas, em relação ao estado civil, mas e também em relação às habilitações literárias, às questões relacionadas com o trabalho e finalmente ainda com a sua situação perante a saúde, uma vez que, nas entrevistas preliminares, nos havíamos apercebido de inúmeras queixas em relação a esta questão, que achámos um pouco excessivas e proclamadas, talvez com o intuito de nos procurar “solidarizar” com a sua “condição” de debilidade ou mesmo de doença, algumas invocadas como crónicas, real ou fictícia, nomeadamente no universo feminino, a partir dos 40 anos.

O lançamento no terreno deste inquérito foi, ao nível psicológico e da gestão de simpatias e “boas vontades”, só ele em si, um caso de estudo e de criação de respeito auto e hétero praticados, quer por parte do inquiridor, quer por parte dos inquiridos e não podemos deixar de referir o quanto de subtilidade há que ter, quer por parte do primeiro, quer também por parte dos segundos, tendente à construção de uma plataforma comum de entendimento, baseada minimamente na confiança, ainda que ténue no início e que se vai tendencialmente reforçando com a prática e com a honestidade, tanto na questão posta, como na resposta dada, muito embora, uma vez que não somos ingénuos, tenha que haver uma dialéctica e uma auto censura e um auto controlo mútuos, em matéria de relacionamento pessoal e funcional.

Estes dois primeiros grupos de questões foram mesmo referidos por nós no documento apresentado, como aqueles que pediam *informações* ao inquirido sobre si próprio, após a qual, na fase que se seguia, lhe iríamos sim, pedir já *opiniões*.

A estratégia de envolvimento subtil e de “confiança” no interlocutor foi resultado das plataformas mínimas de entendimento criadas na fase da observação mas e principalmente na das entrevistas, quando não registámos por escrito, na presença do entrevistado e muito menos nos atrevemos a gravar, para qualquer ferramenta, nem mesmo um *smartphone*, as declarações e opiniões por ele emitidas e disso lhe demos nota expressa na fase preliminar das mesmas.

Ao mesmo tempo procurámos envolver e federar o nosso inquirido, dando-lhe a entender que o objectivo era comum e de interesse mútuo, pedindo-lhe não apenas respostas mas dando-lhe também o direito a ter uma opinião, preparando-o subtilmente para o que se seguia, isso sim, já muito importante para nós.

Assim, da questão 11 à 15 inclusive, tivemos por objectivo tentar obter respostas já envolvidas e tanto quanto possível engajadas do respondente em relação a algo, o seu bairro que a partir daí seria comum a ele e a nós, ele como inquilino e actor privilegiado naquele cenário, nós como genuinamente interessados numa causa que a partir daí tentávamos tornar comum a ele e a nós, ele revelando as suas preocupações, nós procurando saber delas para e através daí, podermos construir potenciais ferramentas que procurassem minorar as deficiências e as eventuais anomalias, não esquecendo isso sim, que no terreno existiam e existem instituições que procuram e precisam de trabalhar com os inquilinos, mas as quais tem por vezes dificuldades, por desconfiança mútua, em se afirmar como parceiros fidedignos e motivadores na resolução de problemas que são

comuns a eles inquilinos e a elas instituições de HS, seja por si mesmas ou seja por interpostas entidades.

Sempre no sentido de avaliarmos, tanto quanto o possível, de forma subtil, o grau de motivação e envolvimento no inquérito por parte do inquirido, deixámos nas questões 12, 13, e 14, colocadas em último lugar, para os incitar/provocar a ler todas as questões, as por nós designadas questões diagnóstico, de não identificar problemas, nem considerar carências, nem mesmo e ainda reconfirmar na última, a sua dessolidarização, não apenas com o inquérito mas já e também com a sua própria situação/condição, como cidadão e com a de inquilino ou morador do bairro, sendo que a 14 lançava o grupo seguinte.

No grupo de questões entre a 15 e a 20 procurámos saber das necessidades de intervenção, teríamos melhor dito de apoio social dado pela entidade de tutela e gestão do bairro, quer o IHM, quer a SHF, directa ou indirectamente com recurso a uma ou mais entidades externas, normalmente IPSSs, algumas das quais foram apresentadas neste trabalho.

No sentido de avaliar do envolvimento dos respondentes e por seu intermédio da totalidade dos inquilinos BSA, perguntávamos na 15ª questão qual a faixa etária dos residentes com maior necessidade de apoio e ou intervenção social,

Por todas e também por estas razões, procurámos saber se os respondentes sabiam da existência de entidades de intervenção social no bairro, fossem elas endógenas às instituições de HS, fossem elas em regime de *outsourcing* na área da intervenção social, a primeira adoptada pela SHF, a segunda pelo IHM, aparentemente com resultados, nem sempre coincidentes na estratégia, nem no grau de envolvimento dos participantes, reveladas ou não pelo grau de adesão e envolvimento funcional com as actividades propostas, o que antes mencionámos também e das quais sabíamos, através não só da observação directa, por nós praticada na fase inicial do nosso projecto no bairro, mas também por via das entrevistas, muitas delas feitas nas instalações da própria SHF mas e também na “Garouta do Calhau”.

Não deixámos nunca de ter em conta que a SHF estava potencialmente em vantagem em relação ao IHM, nesta questão “territorial”, mas sem que isso provocasse qualquer situação de excesso de “consideração valorativa”, entrevistas essas que também praticámos na IPSS “Comunidade contra a Sida”, esta última para uma faixa de utentes com chamemos-lhe necessidades especiais, dado o seu passado e para alguns presente de adição e associabilidade, dois dos quais conhecíamos de outras lutas no Estabelecimento Prisional do Funchal, onde há alguns anos desenvolvemos programas sociais de



integração para reclusos, tendo um deles agora inquilino no BSAm nos vindo cumprimentar e apresentar uma filhinha, o que naturalmente nos deixou felizes.

Estas questões, desta forma agrupadas, procuraram assim saber da apetência ou necessidades sentidas pelo respondente, por si próprio, ou integrando-o num grupo difuso e protector de cidadãos com as mesmas necessidades e ambições de progresso e valorização, tendo posto, logo na questão 14, que por si só lançava o grupo seguinte, nas 3 primeiras hipóteses, questões directamente relacionadas com tais actividades, assim avaliando da sua potencial ou efectiva aderência, isto para todo o universo respondente a actividades de formação e complemento da sua condição de cidadão e de morador no BSAm, promovidas ou a promover pelas instituições do bairro.

Tais propostas, uma vez que elas existem, estão no terreno, umas com maior sucesso, caso do Centro Musica@arte, do universo SHF, quer a “Garouta...” que tem acordos com o IHM, serviços esses que são prestados com sucesso com moradores de outros 6 bairros do IHM, mas que são ainda, e surpreendente para nós, alvo de pouca aderência por parte dos moradores do BSAm, estando eles física mas ainda não afectivamente, arriscamos nós a dizer, no próprio bairro, no que concerne a ações de formação, muito embora alguns, já muitos, embora pertencentes ao universo IHM, se adaptem muito facilmente à *doutrina e cartilha funcional* da SHF e por tal razão ainda não tenham aceite a *filosofia* da “Garouta”, ”out-sourcing” do IHM, mas adiram ao Centro Comunitário Musica@arte, antenna da SHF no terreno e no bairro.

Com esta questão em articulação com a questão 18, mais adiante, procurávamos também avaliar se tal aderência às iniciativas das instituições eram sinceras, genuínas e gratificantes para todos os intervenientes e não, como questionávamos na 18 se tal adesão teria apenas e só algo a ver com a concessão de um qualquer e eventual subsidio através da reunião das condições mínimas e necessárias para dele beneficiar, isto porque nos havia sido dito, por alguns dos monitores, na fase inicial de observação no bairro e depois, na fase de entrevistas informais, por alguns dos próprios inquilinos, que algumas das aderências à formação e às actividades de intervenção cívica e social, o seriam pelo facto de o sistema de concessão de subsídios impor a quem deles aufere e deles beneficia, a imposição vinculativa de frequentar ações de formação, que alguns, crescentemente rejeitam, mas são forçados a aceitar, como contrapartida para receber as participações sociais.

Como se pode verificar, quando analisamos os gráficos referentes a este grupo a resposta à questão 18 não é tão “entusiasta” quanto as que foram dadas às restantes 4 do

grupo, podendo nós ver que e em relação à avaliação que os respondentes fazem da 16, se as actividades tem importância para o respondente, 100% do universo SHF afirma que sim, mas em articulação com a questão seguinte sobre se já frequentou alguma dessas mesmas actividades, a percentagem desce para 80% no universo SHF e a percentagem é quase idêntica para o universo IHM, sendo que a questão de charneira a 18, desmistifica um pouco, podemos mesmo dizer bastante, o universo quase edílico das 2 questões anteriores.

Uma vez mais, não podemos deixar de referir aqui que o questionário foi prosseguido no terreno pelos funcionários e voluntários, quer do IHM, quer da SHF e que, muito embora o mesmo questionário fosse declarado como individual, confidencial e reservado, os moradores foram fortemente apoiados, devido às suas limitações em termos de formação académica, por esses mesmos funcionários, que são muitos deles os promotores no bairro das ações de formação e por isso, ou talvez por isso, os argutos e prudentes inquilinos, como sobreviventes que são a um longa série de questionários e inquéritos deste tipo, na qualidade de inquiridos, optaram por responder de uma forma, chamemos-lhe de *politicamente correcta*, eventualmente conciliatória, às questões com que se deparavam.

Mesmo assim podemos verificar que o grau de adesão do universo SHF é sempre muito maior que o do IHM e isto não se deve a quem fez o inquérito no terreno mas sim e realmente aos laços mais aprofundados e envolventes que a última referida instituição tem com os seus inquilinos, assim como ao facto da amostra SHF ser mais reduzida, tanto em frações, quanto e necessariamente em relação à amostra e que isto se não deve única e exclusivamente ao universo mais reduzido da SHF em termos de frações habitacionais e por tal razão de moradores e famílias, uma vez que, como tivemos ocasião de verificar, na instalação SHF pudemos encontrar inquilinos que se declaravam moradores na parte IHM e que beneficiavam e apreciavam a forma de intervenção e apoio propiciados pela SHF e que por isso preferiam estar e frequentar essa instituição e não a outra instituição, a IPSS, “Garouta do Calhau”, sem que isto represente qualquer desvalorização do trabalho desta, que noutros bairros, como pudemos verificar in loco tem uma muito mais profunda implantação e influência social e comportamental, ou pelo menos assim parece ser.

A partir da questão 21, já separada, psicológica e motivacionalmente, do agrupamento anterior, o que afirmávamos e balizávamos, uma vez mais e novamente no corpo do inquérito, de forma e modo inequívocos, assinalando que as questões inseridas

neste grupo se relacionavam sem qualquer dúvida com a sua relação com o bairro onde vivia, de forma a podermos responder, ou pelo menos a receber indicações tanto quanto possíveis potenciadoras, de nos poder habilitar a responder aos problemas que consideramos essenciais na relação morador de HS, no BSAm, com a sua instituição fornecedora de habitação, fosse ela o IHM ou a SHF.

Assim, procurávamos saber, na questão 21, ou pelo menos avaliar a disponibilidade do inquilino a mudar de bairro dentro da mesma instituição, mantendo a mesma tipologia de habitação, muito embora o que nós gostaríamos mesmo de ter perguntado era, se estariam também disponíveis para mudar de tipologia, para maior, normalmente para menor, desde que julgada, por si e pela instituição, como mais adequada às suas novas necessidades, a que se seguia, na questão 22 se estaria disponível para alterações, dentro do quadro do NRAU para actualizações de valor pago pela renda, procurando na seguinte, a 23, da eventual disponibilidade em gratuitamente colaborar na manutenção e na conservação do bairro, desde que tivessem competência e habilitação técnica e profissional na matéria, para beneficiar o bairro ou a fração em que habitava e finalmente na questão 24, a última do inquérito, para ficarmos a saber da possibilidade de o inquilino inquirido vir a adquirir a habitação ora arrendada e dela se tornar proprietário.

O nosso objectivo a alcançar com este último grupo de questões foi em primeiro lugar o de aquilatar do grau de pertença ou não ao bairro onde vive, através da sua disponibilidade para mudar de habitação e mesmo de bairro, uma vez que somos levados a pensar que um desejo de mudança de bairro pode sinalizar sintomas de não pertença ao bairro ou desadaptação ao mesmo, por razões pessoais ou sociais, recentes ou já antigas, simples ou acumuladas, uma vez que este sentimento é de primordial importância em relação ao bem-estar de pertencer a um grupo e dele se não dessolidarizar ou, pior ainda, ser rejeitado e há casos desses no BSAm, em que trabalhámos com carácter de maior efectividade, sentimento de pertença esse, essencial, seja para quem fôr, quer num condomínio privado, quer num bairro social, como é o caso que agora estudamos.

Por acto deliberado nosso, não questionámos neste inquérito, a questão de disponibilidade para uma mudança de tipologia, porque tememos, face ao carácter já muito centrado e focado das questões postas, que o inquérito poderia deixar entender que servia interesses que não condiziam com os afirmados no preâmbulo do questionário, onde afirmávamos que o mesmo tinha mero interesse e alcance académico, mas nas entrevistas com alguns dos inquilinos, estes tinham revelado receio, até agora pudemos comprová-lo, infundado, de mudanças que designavam de compulsivas, quer de bairro

onde habitavam, quer de tipologia da habitação em que viviam, por parte das entidades gestoras e proprietárias dos bairros, o que subscrevemos que devia e deve ser feito, como acto normal de gestão de recursos e necessidades da HS no seu todo e na sua filosofia de actuação, mas omitimos sempre, quer ao entrevistado, quer ao inquirido, quer finalmente à própria instituição.

Em relação à questão seguinte, nomeadamente a 21, que questionava da eventual adesão por parte do inquirido para aceitar eventuais actualizações da renda acordada por contrato de arrendamento entre ele inquilino e a instituição de HS, dentro do normativo regulador das relações jurídicas entre uns e outros, o NRAU, para se encontrarem soluções para o crescente desequilíbrio orçamental das instituições de HS na RAM e supomos no todo nacional, particularmente grave e crescente na nossa Região Autónoma, as respostas foram conclusivas e quase podemos dizer definitivas e absolutas, no sentido negativo.

## **1.2 Resultados obtidos**

A definição da amostra que nos permitisse o atingir de estimativas com, em torno dos 95% de confiança, logo com um erro máximo de 5%, deveria abranger uma amostra valor de cerca de 142 famílias do Bairro de Santo Amaro. Assim e a fim de evitarmos enviesamentos das estimativas, optámos por considerar uma distribuição proporcional, conforme o abaixo indicado e foi por nós julgado, mais aconselhável que se não fizessem inquéritos nas moradias, numa das quais reside um amigo nosso, o que cumprimos, tanto mais que, em entrevistas preliminares havíamos obtido indicações que nos levavam a abordar com prudência este tipo de moradores e jamais os integrar num estudo sobre HS.

Estas entrevistas, de igual forma, tal como as levadas a cabo com os moradores de HS do BSAm, não foram transcritas para a tese, muito embora se encontrem inseridas num “caderno de campo” que fomos criando, à medida que progredíamos no nosso trabalho de observação.

Em nosso entender, estas respostas revelam muito do que podemos designar como o conflito latente, que os moradores, pelo menos alguns deles, tem entre si, mas depois e mais, o conflito, esse nem sempre latente, embora quase sempre subterrâneo, entre o colectivo dos moradores e as instituições de tutela, que muitas das vezes se revelam incapazes ou até desinteressadas, da resolução desses mesmos conflitos, ou no mínimo da sua impotência e/ou inoperância, face a uma situação, melhor dizendo várias situações

acrescentemente reveladas, como é o caso, entre muitos, da desqualificação do bairro por ausência de intervenção atempada em matéria de beneficiação/conservação do edificado ou da segurança, dita inexistente, por parte dos moradores, desabafos esses pessoais e reservados, por parte dos entrevistados, razão acrescida para a sua não publicitação.

**Tabela VI.1: Formação da amostra para o inquérito a ser lançado no Bairro de Santo Amaro (BSAm) conforme tipologia, instituição e número de fogos. Totalidade versus amostra.**

Total			Amostra		
Habitação Social na RAM			Habitação Social na RAM		
Complexo Santo Amaro			Complexo Santo Amaro		
TIPOLOGIA	N.º FOGOS IHM	N.º FOGOS CMF	TIPOLOGIA	N.º FOGOS IHM	N.º FOGOS CMF
T0	4		T0	2	0
T1	29		T1	14	0
T2	100		T2	47	0
T3	120	48	T3	57	20
T4	14		T4	7	0
Moradias	63	8	Moradias	30	4
Total	249	56	Total	118	24

Fonte: IHM; CMF/SHF

A partir da definição da amostra, pudemos elaborar várias tabelas, gráficos e esquemas, na primeira das quais, imediatamente abaixo inserida, mostramos o perfil das habitações disponibilizadas no BSAm, distribuídos pela respectiva entidade promotora e pela correspondente tipologia, podendo verificar-se, conforme o negrito que a tipologia mais comum é a correspondente a T2 e T3, sendo que, quer os T0, quer os T4 são residuais, e finalmente os T1 integralmente pertença da IHM, tendo estes números sido extraídos dos indicadores estatísticos e de gestão disponibilizados pelas duas instituições.

**Tabela VI.2: Distribuição das tipologias e seu total, em relação às entidades promotoras**

Tipologia	IHM	SHF	Total
T0	4 (1,5%)	0 (0%)	4 (1,3%)
T1	27 (10,2%)	0 (0%)	27 (8,6%)
<b>T2</b>	<b>101 (38%)</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>101 (32,2%)</b>
<b>T3</b>	<b>121 (45,5%)</b>	<b>47 (97,9%)</b>	<b>168 (53,5%)</b>
T4	13 (4,9%)	1 (2,1%)	14 (4,5%)
Total	266 (100%)	48 (100%)	314 (100%)

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF

O Bairro de Santo Amaro é constituído principalmente por habitações de tipologia T3 e T4. Foi assim recolhida uma amostra de 142 famílias, tentando respeitar a proporcionalidade das tipologias de habitação. Como a participação foi voluntária, não pudemos garantir uma distribuição proporcional, mas sim a representatividade da amostra para os moradores do bairro.

A tabela abaixo, a nº 3, utilizou já os dados do inquérito em cruzamento com os dados estatísticos e revela elementos caracterizantes dos moradores em relação às tipologias que ocupam e das quais são arrendatários.

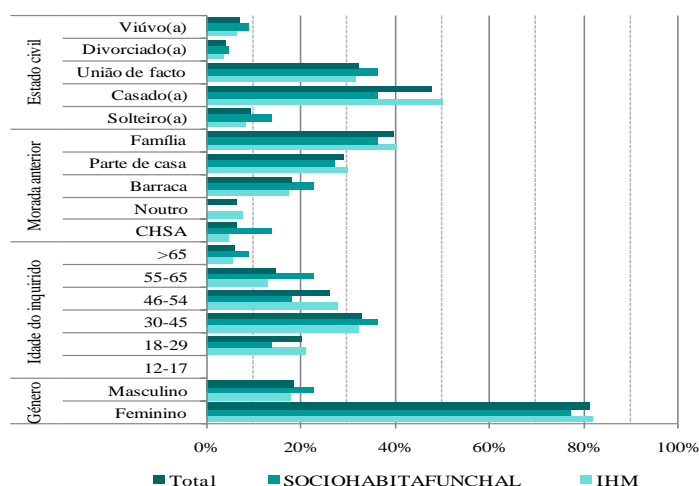
Quanto à tipologia, 82% dos entrevistados vivem em apartamentos T3, quando comparadas as tipologias das habitações do IHM e SHF, não existem diferenças significativas pois o valor de prova é superior a 0,05 ( $p=0,128$ ).

**Tabela VI.3: Cruzamento de tipologia de habitação do BSAm com o género do inquirido, a sua idade, o seu tipo de habitação antes do realojamento e o seu Estado Civil**

		Entidade		
		IHM	SHF	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Tipologia (X=5,692 ; p=0,128)	T0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	T1	1 (0,9%)	0 (0%)	1 (0,8%)
	T2	21 (19,4%)	0 (0%)	21 (16,2%)
	<b>T3</b>	<b>85 (78,7%)</b>	<b>22 (100%)</b>	<b>107 (82,3%)</b>
	T4	1 (0,9%)	0 (0%)	1 (0,8%)
	T5	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Género (X=0,298 ; p=0,585)	<b>Feminino</b>	<b>88 (82,2%)</b>	<b>17 (77,3%)</b>	<b>105 (81,4%)</b>
	Masculino	19 (17,8%)	5 (22,7%)	24 (18,6%)
Idade do inquirido (X=2,83 ; p=0,587)	12-17	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	18-29	23 (21,3%)	3 (13,6%)	26 (20%)
	<b>30-45</b>	<b>35 (32,4%)</b>	<b>8 (36,4%)</b>	<b>43 (33,1%)</b>
	<b>46-54</b>	<b>30 (27,8%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>34 (26,2%)</b>
	55-65	14 (13%)	5 (22,7%)	19 (14,6%)
	>65	6 (5,6%)	2 (9,1%)	8 (6,2%)
Morada anterior (X=4,327 ; p=0,363)	CHSA	5 (4,8%)	3 (13,6%)	8 (6,3%)
	Noutro	8 (7,7%)	0 (0%)	8 (6,3%)
	Barraca	18 (17,3%)	5 (22,7%)	23 (18,3%)
	<b>Parte de casa</b>	<b>31 (29,8%)</b>	<b>6 (27,3%)</b>	<b>37 (29,4%)</b>
	<b>Família</b>	<b>42 (40,4%)</b>	<b>8 (36,4%)</b>	<b>50 (39,7%)</b>
	Solteiro(a)	9 (8,3%)	3 (13,6%)	12 (9,2%)
Estado civil (X=1,618 ; p=0,806)	<b>Casado(a)</b>	<b>54 (50%)</b>	<b>8 (36,4%)</b>	<b>62 (47,7%)</b>
	<b>União de facto</b>	<b>34 (31,5%)</b>	<b>8 (36,4%)</b>	<b>42 (32,3%)</b>
	Divorciado(a)	4 (3,7%)	1 (4,5%)	5 (3,8%)
	Viúvo(a)	7 (6,5%)	2 (9,1%)	9 (6,9%)

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



\*: CHSA é o acrónimo de Centro Habitacional Santo Amaro

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.1: Representação gráfica de tipologia de habitação do BSAm com representação do Estado Civil, o seu tipo de habitação antes do realojamento, a sua idade e o género do inquirido**

Como facilmente poderemos verificar pela análise da tabela 3, dos moradores entrevistados, a maioria deles viviam com família ou em parte de uma casa antes de ter a habitação actual.

É comum, os descendentes de titulares de habitação social constituírem família e ficar a viver com os pais, nesses casos a nova família fica em condições de candidatar-se à habitação social, pelo menos na fase inicial do casamento ou ligação e que estes valores estão a crescer.

Aquando das entrevistas observaram-se famílias alargadas com habitações no mesmo bairro e alguns no mesmo prédio.

De igual forma, as respostas em relação ao nível etário dos respondentes ao inquérito mostram-nos que os valores mais substanciais, em número e logo em percentagem são os que abrangem os estratos etários entre os 30 e os 45 anos e os 46 e 54, os quais, por razões de género e de receptividade, se mostraram mais disponíveis.

No que concerne à origem dos respondentes, em relação ao tipo de habitação ou alojamento anteriormente por eles utilizado, de forma muito significativa podemos dizer que a maior parte deles vieram de habitação partilhada, a que demos o nome de parte de casa, logo eventualmente por via de aluguer de quartos ou frações diversas de residências de outros, desconhecemos em que regime ou, pura e simplesmente, de casa de família, onde habitavam em regime de coabitação.

Assim e quanto à 1ª janela, referente às tipologias, 82% dos entrevistados vivem em apartamentos T3, o que não surpreende, tendo em vista que a predominância de

habitação é dessa mesma tipologia e quando comparadas as tipologias das habitações do IHM e SHF, não existem diferenças significativas, uma vez que o valor de prova se revelou superior a 0,05 ( $p=0,128$ ).

A 2ª janela mostra-nos que os inquiridos e respondentes ao inquérito lançado, foram sobretudo mulheres (81,4%), independentemente de falarmos de moradores de habitações IHM (82,2%) ou da SHF (77,3%), o que desconhecíamos antes de trabalharmos as respostas, pela razão simples que não fomos nós que levámos o inquérito à prática e as pessoas que nos ajudaram nessa tarefa foram do género feminino, uma do IHM, outra da SHF, outra ainda da IPSS, “Garouta do Calhau” e finalmente uma outra ainda da IPSS, “Comunidade contra a Sida”, todas sedeadas profissionalmente no bairro.

O facto de que a maior percentagem de respondentes foi do género feminino tem a ver com as razões que já antes aventámos, mas que nos foi impossível de ultrapassar, muito embora reconheçamos que tal facto embora pudesse ter enviesado um pouco os resultados, não retirou, de forma alguma credibilidade aos valores e conclusões a que chegámos.

A razão de ao nosso inquérito terem sido sobretudo mulheres a responder, prende-se com a circunstância de em todos os bairros e logo também neste, as mulheres se revelarem muito mais activas, decididas, curiosas e intervenientes, uma característica especificamente feminina mas ainda mais reforçada no universo social madeirense, que se mantém uma sociedade matriarcal, onde são as mulheres que determinam e decidem vários, se não todos os aspectos da vida familiar, também e muito frequentemente, agora cada vez mais, porque em muitos dos casos, as famílias são monoparentais, com as crianças entregues às mães, ou pura e simplesmente porque, como algumas nos disseram, “os homens não riscam nada”.

A isto acresce que os homens se revelaram pouco disponíveis, quando não críticos e muito avessos a responder e mesmo os poucos que o fizeram, foi a “pedido” das respectivas cônjuges ou companheiras, tendo-se, no entanto revelado muito mais prolixos numa fase posterior do nosso trabalho no bairro e principalmente quando em grupo exclusivamente masculino, no café ou na tasca, sem a presença “vigilante” das mulheres, a que acresce o facto de muitos deles trabalharem informalmente e não estarem disponíveis fisicamente para as sessões de inquérito, quando este foi levado a cabo pelas nossas colaboradoras informais, que não esqueçamos foram mulheres



Quanto à idade e estamos já na 3ª janela, mais de 55% dos entrevistados respondentes ao inquérito tinham entre 30 e 54 anos independentemente da habitação pertencer ao IHM ou à SHF.

Face à idade média dos entrevistados é natural que, no que diz respeito ao estado civil, a maioria seja casada(a) ou se declare como tal ou finalmente esteja em união de facto.

Interessante é o facto de os maiores de 65 anos serem no inquérito quase residuais, o que não confere inteiramente com os dados estatísticos, mas mostra que foi mais fácil obter respostas nos extractos etários mais jovens, pensamos nós por razões eventuais de desconfiança ou desinteresse, por parte dos mais velhos, ou pura e simplesmente porque muitos dos inquiridos seriam eventualmente da relação pessoal e profissional das inquiridoras, os quais foram, como mostrámos acima, 4 jovens mulheres, que exercem funções profissionais em algumas das instituições do bairro, IHM, SHF, Garouta do Calhau e Comunidade contra a Sida, na casa dos

30 anos, sendo que muitos dos respondentes estão desocupados ou ocupados em tarefas domésticas e muitos ainda no desemprego, como mais adiante iremos mostrar.

Esta tipologia etária de resposta revela também a relativa juventude dos respondentes mas e também a maior facilidade relacional que as inquiridoras, por razões também de idade, tem com os inquiridos, uma vez que estes foram escolhidos ou melhor dizendo seleccionados por elas, por via de convite, supomos nós, sustentado em laços de maior ou menor afinidade, o que connosco, homem e com 67 anos, não teria sido tão fácil.

Dos moradores entrevistados, a maioria viviam com família ou em parte de uma casa, antes de ter a habitação actual no BSAm, mas muitos também em habitação degradada, quando não mesmo em barracas, ou por eles como tal consideradas, assim como uma percentagem razoável viviam já no BSAm e, progressivamente, conforme as disponibilidades em habitação disponível que se abriam a concurso, por parte das instituições, a que se juntavam também necessidades especiais e inadiáveis, caso das catástrofes naturais, de que são exemplo as inundações do 20 de fevereiro de 2010 e já muito recentemente, os incêndios na cidade do Funchal, em agosto de 2015, foram conseguindo obter habitação no bairro, no inquérito questionado com o acrónimo CHSA.

É frequente, e isso revelou-se nas entrevistas e depois no inquérito e ainda mais nas bases de dados por bairro e habitação, onde se verificam nomes, idades e mesmo apelidos não conformes, com o que se considerou muito tempo como uma família tradicional de progenitores, descendentes e eventualmente ascendentes, e assim, os descendentes de

titulares de habitação social constituírem família e ficarem a viver com os progenitores, sendo assim neste bairro, mas comum, segundo nos disseram a todos os outros bairros, tanto mais que muitos dos agregados familiares são recompostos e/ou multi compostos.

Pudemos retirar como informação adicional e reservada, obtida em algumas das entrevistas não transcritas que, nestes casos e tecnicamente, de acordo com a legislação aplicável, a nova família, quando acolhida pela família original de um dos conjugues ou companheiros, fica em condições mais facilitadas de se candidatar à habitação social, ou pelo menos, assim o putativo futuro concorrente julga que será e como tal, supostamente, mais vantajosamente analisado em sede de eventual candidatura e assim o declarou, em algumas das entrevistas informais que com eles tivemos, o que na realidade em sede desse mesmo eventual concurso de atribuição nem sempre se verifica, nem se virá eventualmente a verificar, segundo informação que obtivemos, quer de uma, quer da outra instituição de HS.

Aquando das entrevistas no terreno observou-se a existência de famílias alargadas com habitações no mesmo bairro e algumas no mesmo prédio. Devemos ainda referir que 18,3% dos moradores viviam anteriormente em barracas ou habitações degradadas antes de se mudar para o BSAmaro e foi essa condição que facilitou o seu acesso a HS, nomeadamente no contingente IHM, mas e também, ainda em maior escala e valor percentual, no contingente SHF.

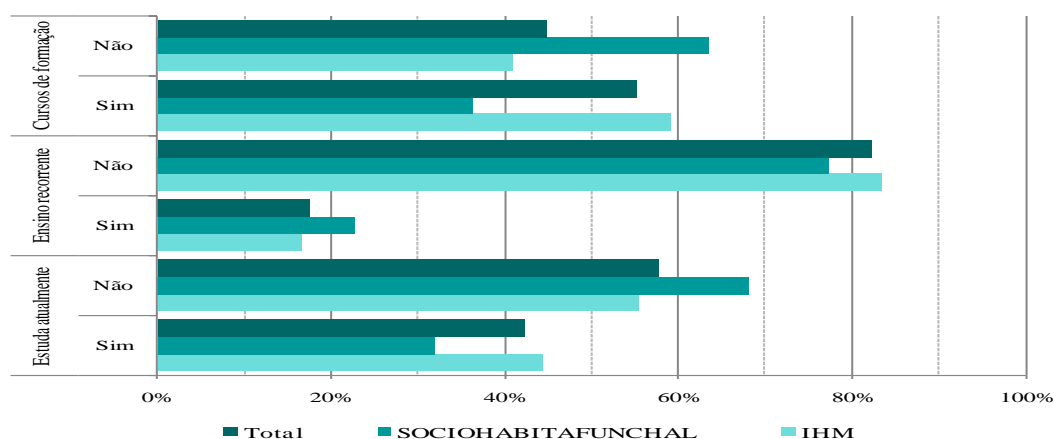
Finalmente e com recurso a este quadro, podemos dizer que no que concerne ao Estado Civil, os casados são o contingente mais destacado no que concerne ao IHM, logo seguido dos ligados em regime de União de Facto, em maior número no SHF, com reflexos nos divorciados que são percentualmente mais relevantes na SHF, o que pode mostrar algum conservadorismo no que toca a este item, ou pura e simplesmente serem mais novos, mas numa situação que não tem inteiro reflexo nos números reais, assim como no facto de muitos dos inquiridos no questionário serem mulheres e revelarem algum repúdio em se declararem não casadas, mesmo não sendo, ou já o tendo sido, o que foi mais um mérito das entrevistas e que ajuda a explicar o melindre da transcrição, que optámos por não fazer.

**Tabela VI.4 : Resultados do cruzamento das Habilitações literárias, versus frequência de ensino, versus seu tipo, versus condição perante o trabalho e respectivo vínculo contratual.**

		Entidade		
		IHM	SOCIOHABIT AFUNCHAL	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Habilitações literárias (X=4,176 ; p=0,383)	Não sabe ler nem escrever	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	Ensino básico	12 (11,1%)	1 (4,5%)	13 (10%)
	<b>1º ciclo</b>	<b>25 (23,1%)</b>	<b>9 (40,9%)</b>	<b>34 (26,2%)</b>
	<b>2º ciclo</b>	<b>30 (27,8%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>34 (26,2%)</b>
	<b>3º ciclo</b>	<b>31 (28,7%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>38 (29,2%)</b>
	Ensino secundário	10 (9,3%)	1 (4,5%)	11 (8,5%)
	Ensino superior	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Estuda actualmente (X=1,194 ; p=0,275)	Sim	48 (44,4%)	7 (31,8%)	55 (42,3%)
	<b>Não</b>	<b>60 (55,6%)</b>	<b>15 (68,2%)</b>	<b>75 (57,7%)</b>
Ensino recorrente (X=0,461 ; p=0,497)	Sim	18 (16,7%)	5 (22,7%)	23 (17,7%)
	<b>Não</b>	<b>90 (83,3%)</b>	<b>17 (77,3%)</b>	<b>107 (82,3%)</b>
Cursos de formação (X=3,783 ; p=0,052)	<b>Sim</b>	<b>62 (59%)</b>	<b>8 (36,4%)</b>	<b>70 (55,1%)</b>
	Não	43 (41%)	14 (63,6%)	57 (44,9%)
Condição perante o trabalho (X=5,084 ; p=0,827)	Estudante	2 (1,9%)	1 (4,5%)	3 (2,3%)
	Empregado(a) por conta de outrem	24 (22,2%)	2 (9,1%)	26 (20%)
	Empregado(a) por conta própria	10 (9,3%)	1 (4,5%)	11 (8,5%)
	<b>Desempregado(a) à procura de novo emprego</b>	<b>22 (20,4%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>26 (20%)</b>
	Desempregado à procura do primeiro emprego	2 (1,9%)	1 (4,5%)	3 (2,3%)
	Reformado(a)	14 (13%)	5 (22,7%)	19 (14,6%)
	<b>Empregada doméstica</b>	<b>10 (9,3%)</b>	<b>2 (9,1%)</b>	<b>12 (9,2%)</b>
	<b>Dona de casa</b>	<b>17 (15,7%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>21 (16,2%)</b>
	Sem ocupação	2 (1,9%)	1 (4,5%)	3 (2,3%)
	Não pode trabalhar por doença	5 (4,6%)	1 (4,5%)	6 (4,6%)
	Efectivo	6 (12,8%)	0 (0%)	6 (11,5%)
	Contrato sem termo	8 (17%)	1 (20%)	9 (17,3%)
Tipo de vínculo contratual (X=1,257 ; p=0,939)	<b>Contrato a termo certo</b>	<b>12 (25,5%)</b>	<b>1 (20%)</b>	<b>13 (25%)</b>
	Recibo verde	1 (2,1%)	0 (0%)	1 (1,9%)
	<b>Informal, recebe à hora ou tarefa</b>	<b>15 (31,9%)</b>	<b>2 (40%)</b>	<b>17 (32,7%)</b>
	<b>Trabalha como contrapartida obrigatória do subsídio de desemprego</b>	<b>5 (10,6%)</b>	<b>1 (20%)</b>	<b>6 (11,5%)</b>

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.2 : Representação gráfica de situação escolar, de formação e de tipo de ensino dos habitantes do BSAm**

Pela análise das questões sobre educação, nível escolar atingido ou frequentado, assim como ao posterior e eventual regresso à actividade discente e escolar, seja ela via ensino recorrente ou via cursos de formação profissional ou finalmente se tal regresso se está a passar à data do inquérito, as respostas negativas prevaleceram em relação às positivas, muito embora e tivemos ocasião de o verificar, o interesse pelo ensino recorrente e anteriormente pelas chamadas “Novas Oportunidades” tenha sido e ainda seja um facto, nomeadamente no universo SHF.

Este superior nível de escolaridade, por parte do universo SHF, facilitou as respostas ao inquérito, as quais foram quase todas obtidas em ambiente Musica@arte, e muitas delas viemos a saber nos intervalos das ações de formação, nomeadamente no ensino recorrente, em que pelo menos uma das docentes igualmente participou na obtenção de respostas ao inquérito, enquanto as do e em ambiente IHM, foram no gabinete da coordenadora de bairro, ou na “Garouta do Calhau” ou ainda e finalmente em ambiente doméstico, soubemos depois, num universo mais instruído e culto dos descendentes estudantes dos inquilinos, com eles a residir em economia familiar, nada sabendo nós do que se passou na IPSS, “*Comunidade contra a Sida*”, onde entregámos 12 inquéritos em branco e recebemos 10 preenchidos, apenas e só que são doentes de toxicodependência do bairro, aí em tratamento.

Não podemos perder de vista que, inicialmente e ainda hoje, a habitação social foi concebida e pretendia funcionar, tanto por parte dos promotores públicos como dos próprios inquilinos beneficiados, como instrumento de ascensão social, mas ela não pode,

nem está dissociada das habilitações literárias ou competências que as famílias detêm, especialmente dos titulares e seus cônjuges.

Não sendo possível aferir neste tipo de inquérito, as competências académicas dos cônjuges dos entrevistados, em relação aos que responderam ao inquérito, é clara a elevada percentagem de moradores que nem chegam a ter o 3º ciclo concluído. A maioria dos residentes não estuda actualmente, pese embora os esforços desenvolvidos pelas entidades promotoras e pelos governos regional e nacional da importância da educação/formação ao longo da vida.

Assim e por via disso, é comum, entre os moradores das habitações integradas no BSAm e disponibilizadas pelas duas entidades promotoras, um nível de escolaridade inferior ao 3º ciclo, agravado ainda pelo facto de que, a maior parte desses mesmos moradores não frequenta presentemente qualquer formação profissional ou académica, seja porque não revela disponibilidade, seja porque para tal não tem capacidade e esse foi um dos obstáculos que houve que superar no preenchimento das respostas do inquérito o que havia sido já detectado no inquérito teste, que havia ficado com muitas lacunas e com discursos por vezes incoerentes em relação às questões abertas, que o mesmo continha, as quais, por tal razão, foram totalmente descartadas e desintegradas no inquérito efectivo e real.

Além do desemprego, a elevada taxa de abandono escolar e o desinteresse em melhorar as competências, que permitam conseguir um emprego ou mesmo um progredir numa carreira profissional, são uma constante e é patente a desocupação que prolonga o ciclo de dependência do Estado de muitos dos indivíduos e, por extensão disto e sua consequência, de muitas destas famílias, deles dependentes e que degenera em situações como, gravidez na adolescência, consumo de álcool e drogas e/ou emprego muito precário ou então e ainda a prossecução de trabalhos de forma informal, mantendo muitos deles, tanto quanto o puderem fazer e prolongar, os SD e RSI, que recebem concomitante e paralelamente, com os pagamentos auferidos pela actividade profissional exercida em regime de informalidade.

A análise dos dados com as respostas, em relação à situação profissional é igualmente importante, em relação à por nós designada condição perante o trabalho, revelou a fragilidade acrescida e cumulada não apenas da amostra mas e também, pelos dados estatísticos das instituições, da maior parte dos moradores do BSAm, sendo que esta é uma condição geral e cumulativa em todo o universo de moradores em HS na RAM,

começando-se desta forma a configurar um caso manifesto e podemos mesmo dizer geracional e quase insuprível, de impreparação académica e profissional.

Tal situação cumulativa não lhes permite, principalmente a elas, aspirar ao desempenho de profissões mais bem remuneradas e mais seguras em termos de carreira e vínculo profissional e tem vindo a gerar situações crescente de dependência, face à Segurança Social e ao subsídio de desemprego e RSI, ou pura e simplesmente, ousamos pensar, de comensalismo dos poderes públicos, numa relação eventual e duplamente vantajosa, gerando crescentes “clientelas”, em territórios por excelência de fidelidades partidárias, nem sempre tão fiéis quanto isso, embora tal corra nas classes populares e vimos isso em alguns dos nossos inquilinos interlocutores, daí as desconfianças iniciais com que nos defrontámos, que “eles”, nos períodos e escrutínios eleitorais, sejam lá quais, nem quem forem, tem “olhos” ou pelo menos “olheiros” e isto foi-nos dito, pessoalmente, com algum receio, quase supersticioso, quando não a “medo”.

O facto de nos surgir no cumulativo do topo da amostra, inquilinos ou moradores com o mero ensino básico e muito menos com os 2 e 3º ciclos é elucidativo, o mesmo se podendo dizer daqueles que nem mesmo sabem ler nem escrever e que, por essa mesma condição/limitação ficaram afastados do inquérito, mas sabemos por testemunho de alguns dos declarantes que no bairro ainda existem vários casos de analfabetismo, nomeada e previsivelmente nas gerações mais velhas, mas que esta situação deixou de ser prevalecente e é hoje quase inexistente, ao mesmo tempo que alguns sabem ler mas não conseguem interpretar o que lêem, gastando as suas reduzidas capacidades num mero acto de ler, não sobrando recursos para perceber, gerando um potencial movimento perpétuo de ler, ler, ler.

No que respeita aos detentores de habilitações de nível superior houve 0 respondentes, embora saibamos, por que nos foi dito, que houve alguma relutância por parte destes últimos, quase todos de 2ª geração, alguns já de 3ª e residentes com os progenitores, em relação ao inquérito, nomeadamente, segundo nos foi dito quando as respostas foram preenchidas em ambiente doméstico, uma vez mais por desconfiança e/ou precaução.

Procurámos também saber se estudavam, na actualidade, uma vez que, no bairro e por intermédio da SHF, se tem promovido o ensino recorrente através da celebração de protocolos com escolas do ensino básico e secundário da zona, as quais cedem professores, enquanto a entidade promotora, na circunstância, a SHF, cede as suas instalações do Musica@arte e nós próprios nas entrevistas preliminares falámos com

vários professores e alunos desse mesmo ensino, num ambiente descontraído e feliz que podia ser uma verdadeira janela de oportunidades, para muitos mais e não apenas para aqueles.

Pensamos e achamos nós que esta é uma excepcional vantagem comparativa da SHF no terreno, que tem na sua esfera pessoas mais instruídas e informadas, uma vez que as pessoas do bairro SHF, tem aderido progressivamente a este tipo de ensino, no sentido de melhorar as suas competências académicas e por esta via do ensino recorrente, os mais ambiciosos e menos acomodados podem almejar as carreiras profissionais mais recompensadoras e ou gratificantes, em termos profissionais e até, sociais, nomeadamente no ambiente profissional da Função Pública mas e também e cada vez mais no privado.

O mesmo se passa com a formação profissional que lhes pode permitir, pensam eles e bem, regressar a um posto de trabalho, que já tiveram ou que ambicionam ter, muito embora alguns, mais do que esperávamos, nos tenham confidenciado, nas famosas conversas que com eles tivemos, as tais que não transcrevemos, mas se revelaram essenciais para a compreensão do bairro, muitas delas em ambiente mais distendido, quando a confiança se foi instalando, que o faziam forçados pelas condições impostas pelo RSI e que só assim a ele tinham tido acesso, o que a muitos deles, havia contristado e desagradado, no início, muito embora, alguns deles agora o reconhecessem como essencial para criar a “dinâmica”.

No que respeita à condição profissional, pudemos verificar que o número de empregados quase iguala o de desocupados, uma vez que muitos dos empregados ou que como tal se declararam, se ocupam como empregadas domésticas, a maior parte, em partes de dia ou semana e sem descontos ou proteção social, isto pudemos ver nas entrevistas, uma vez que não questionámos no inquérito, no qual o número de desempregados é percentual e relativamente muito elevado, o mesmo se passando com os reformados e as domésticas, que se não consideram a si próprias como trabalhadoras.

Pelo menos, assim se declaram, para não perderem ou temerem perder os SD ou RSI, com que equilibram as débeis finanças familiares, uma vez que muitas delas estão sozinhas com famílias monoparentais a seu cargo, algumas, por pouco tempo, como marotamente deixavam dar a entender e para reforçar a sua convicção, por vezes voluntarista e um tudo-nada frágil, assumiam a sua condição de forma discreta, referindo-se aos homens de forma nem sempre, quase nunca encomiástica, enquanto as mais desinibidas, o faziam com designações e qualificações que nós não poderíamos de forma

alguma transcrever para um trabalho académico, mas que deixámos registadas, quer no caderno de campo, quer nos registos das entrevistas.

Devemos também acrescentar que muitas/os nos disseram que não declaravam profissão ou qualquer rendimento, uma vez mais para poderem aceder e manter, tanto tempo quanto o possível, as subvenções sociais de desemprego e nomeadamente de RSI e isso explica também a forma como a condição perante o trabalho foi revelada por uma parte substancial da amostra, muito embora saibamos que estas são estratégias muito frequentes nestes meios, social e economicamente deprimidos e que nem queremos pensar no que sucederia se muitos destes subsídios e subvenções fossem mais profundamente escrutinados ou limitado o número daqueles (as) que a elas possam ter, tenham ou teriam legítimo direito.

Também e finalmente para aqueles que ainda se não deixaram vencer pela crise ou se não acomodaram ao status quo presente, os quais foram ganhando progressiva confiança e à vontade connosco, o número relevante dos que declararam trabalhar por conta própria, alguns deles eventualmente por esquema, assim como o elevado número dos que trabalham e declararam formas informais de vínculo, uma vez mais para manter os subsídios e para desta forma poder responder à precariedade dos vínculos e às actuais condições do mundo do trabalho, nomeadamente na RAM, muito ligado ao turismo e à restauração, sectores profissionais que tem dificuldade em perdoar, quer a impreparação profissional quer ainda e lamentavelmente a idade, atirando muitos destes desempregados para um desemprego estrutural de longa duração, mais ou menos suprido com reformas e pré reformas mas e principalmente com RSIs e SDs, quando aplicáveis e elegíveis.

Resta assim, para muitos deles, fazer ou procurar aquilo que, informalmente se designa na Madeira como antes designámos por caruncho, fugindo aos impostos e muitos deles, podemos mesmo dizer, na sua maior parte, acumulando com o SD ou com o RSI, muito embora, muitos deles se sentissem, mostrassem e declarassem desconfortáveis. Pelo contrário, outros, ainda que em menor número, o faziam e declaravam de forma descontraída, senão mesmo desafiadora.



**Tabela VI.5 : Tabela de controlo da ligação inquirido bairro onde habita, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.**

		Entidade		
		IHM	SOCIOHABITAF UNCHAL	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
As entidades promotoras desenvolvem atividade de apoio e formação aos seus moradores (X=1,281 ; p=0,258)	<b>Sim</b>	<b>102 (94,4%)</b>	<b>22 (100%)</b>	<b>124 (95,4%)</b>
	Não	6 (5,6%)	0 (0%)	6 (4,6%)
Já frequentou alguma atividade desenvolvida pelas entidades promotoras? (X=0,019 ; p=0,891)	<b>Sim</b>	<b>87 (80,6%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>105 (80,8%)</b>
	Não	21 (19,4%)	4 (18,2%)	25 (19,2%)
Teria frequentado as atividades desenvolvidas pelas entidades promotoras se não fosse obrigatória a sua comparência (X=0,049 ; p=0,825)	<b>Sim</b>	<b>71 (65,7%)</b>	<b>15 (68,2%)</b>	<b>86 (66,2%)</b>
	Não	37 (34,3%)	7 (31,8%)	44 (33,8%)
As acções desenvolvidas pelas entidades promotoras contribuíram para preparar melhor o seu dia-a-dia (X=4,256 ; p=0,039)	<b>Sim</b>	<b>90 (83,3%)</b>	<b>22 (100%)</b>	<b>112 (86,2%)</b>
	Não	18 (16,7%)	0 (0%)	18 (13,8%)
Os serviços e formação recebida criaram maior ligação com o seu bairro, administração e vizinhos (X=9,738 ; p=0,002)	<b>Sim</b>	<b>66 (61,1%)</b>	<b>21 (95,5%)</b>	<b>87 (66,9%)</b>
	Não	42 (38,9%)	1 (4,5%)	43 (33,1%)

Nota: Esta tabela é reproduzida aqui parcialmente e correspondente às questões 16 a 20 do inquérito, tendo sido destacada a parte correspondente às questões 21 a 24, que virá a ser a base do Capítulo VII.

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

No BSAm, quase toda a gente sabe que as entidades promotoras promovem actividades de apoio e formação aos seus moradores e não são meros e apenas fornecedores de habitação.

Convém recordar que esta prática foi desde sempre praticada pela SHF mas só recentemente foi desenvolvida pelo IHM, visão, por ventura excessivamente tecnocrática e divorciada da realidade social em que se inseria e insere, o que provocou um crescente desfasamento entre as pretensões sociais dos seus inquilinos e a visão, podemos repetir o termo, tecnocrática, da instituição, a qual e durante muito, talvez demasiado tempo foi apenas entidade de arrendamento ou até venda de activos imobiliários, propiciando escassa ou nenhuma formação social, pessoal e cívica, quase toda, senão na maior parte das vezes, em regime de *out-sourcing*, hoje felizmente a ser alterada, como veremos mais à frente.

Pelo contrário, quase desde sempre e por sistema, a SHF o faz com recursos próprios, tanto das soluções, quanto das campanhas que promove, sendo em nosso entender e como pudemos comprovar no terreno, a visão e *praxis* da SHF, a mais adequada e bem recebida por parte dos inquilinos do BSAm,

É evidente nas respostas que uma elevada percentagem de moradores já frequentou tais ações, mas devemos ter alguma prudência nesta questão, uma vez que estes valores e percentagens se referem ao universo que respondeu ao inquérito e que este foi executado no terreno, como acima mostrámos, pelos funcionários das instituições, podendo nós aqui prudentemente, pensar que as respostas a estes itens poderão ter sido “diplomáticas” e acomodáticas, procurando satisfazer quem lança e promove no terreno tais ações, tanto mais que uma percentagem bastante elevada dos respondentes, refere que não o teria feito se não fosse imperativa a sua frequência para satisfazer as condições de integração num plano de percepção de benefícios e subsídios sociais, sejam eles, o SD seja o RSI.

De qualquer maneira e como indicador de que, mau grado a frequência para alguns ser impositiva, quando não causa de exclusão a programas de subsidiação social, a maior parte do universo dos moradores tem frequentado e assistido a ações e programas de formação, estas mesmas ações foram reveladas como muito positivo para uma grande percentagem do universo abrangido, tendo reforçado o sentimento de pertença ao bairro e à instituição, podendo nós assim reforçar, o quanto o IHM perdeu e alienou dos seus inquilinos pela sua visão anterior de mero fornecedor de HS, sem intervir nos mecanismos sociais da sua respectiva fruição.

Tudo isto explica, repetimos, um mais elevado sentimento de pertença por parte dos moradores da SHF, e isto tanto se referiu ao sentimento de melhoria que os habitantes declararam em relação ao seu dia a dia, o que é excelente em termos pessoais e sociais colectivos, como em relação à criação de uma maior ligação com a entidade promotora sendo que, e uma vez mais, os valores da SHF são muito mais elevados que os apresentados no universo de respostas pela parte IHM.

Da análise das respostas dadas até aqui ao inquérito, podemos ainda dizer que, embora os moradores identifiquem a necessidade de um parque infantil como sendo das necessidades mais prementes, nem todos identificam as crianças como uma das faixas etárias com maior necessidade de intervenção, muito embora o universo de crianças ainda seja muito elevado, podendo nós até dizer que uma jovem de 16 anos, solteira, ganhou um novo e mais nobilitante estatuto pelo facto de ter engravidado e dado à luz, tendo nós conhecido a criança e a jovem mãe, assim como nos foi mostrada toda a panóplia de artefactos, desde o carrinho de bebé, oferta de uma familiar, aos inúmeros brinquedos e berloques da criança, ligados à sua nóvel condição.

Praticamente todos os moradores entrevistados têm conhecimento das actividades que as entidades promotoras realizam (95,4%) e 80,8% já participaram em alguma dessas actividades e em relação a estas questões, não se observam diferenças significativas entre moradores de habitação promovida pelo IHM e pela SHF, assim como a obrigatoriedade de participação nestas actividades não faz com que a percentagem de participação seja maior, mas entre os que assistiram, mais de 85% indicam que as actividades contribuíram para melhorar o seu dia-a-dia.

Este resultado revela a importância crucial do lançamento de actividades ajustadas às necessidades dos moradores e que simultaneamente sejam atractivas e respostas às suas necessidades/gostos, para promover a sua participação, mais do que a obrigatoriedade e na altura em que estivemos no bairro preparava-se afanosamente, no universo SHF, com a notável capacidade de inovação, sedução e pragmatismo da Sra. Dra. Mara Silva, uma mulher notável, o lançamento de um salão de cabeleireiro, esteticista e unhas, aproveitando áreas sobrantes e disponíveis da SHF. Existiam cadeira, secadores, mesas e um universo muito grande de potenciais interessadas, tanto passivas quanto activas mas toda e cada uma mais entusiasmada que a outra, com as novas perspectivas que se abriam, as quais revelavam com risinhos e cotoveladas cúmplices, a que a Sra. Dra. Mara e nós próprios assistíamos, entre o surpreso e o agradado.

Claramente as entidades promotoras devem ter um canal de comunicação disponível para saber as inquietações dos moradores e tentar resolver os problemas e assim responsabilizá-los por dar conhecimento dessas necessidades e pudemos verificar que este canal não existe, pelo menos como tal e senão informalmente e o que se pratica é a conversa directa ou indirecta, mais a indirecta, com a representante da entidade promotora, o que nem sempre funciona e muitas vezes, demasiadas vezes funciona mal.

Entre os moradores de habitação social promovida pela SHF, 100% dos que foram às actividades desenvolvidas pela entidade promotora, consideram que tal contribuiu para melhorar o seu dia-a-dia e entre moradores de habitação social do IHM, a percentagem é de 83,3% e o teste de independência confirma que estas diferenças têm significado estatístico.

Para 95% dos moradores em fracções da SHF, as actividades desenvolvidas criaram maior ligação ao bairro, à administração e aos vizinhos, essa percentagem é significativamente inferior entre moradores de habitação social do IHM (61,1%), o teste de independência confirma a existência de diferenças significativas entre moradores das suas entidades promotoras.

Em relação à mobilidade potencial de habitação, embora este resultado pareça ser mais positivo para os moradores de fracções da SHF e por tal razão, estes aceitarão com mais facilidade mudar de bairro (18,2%) do que os moradores de habitações do IHM (8,3%) mas estas diferenças

não tem significado estatístico, o que pode significar simplesmente que ninguém quer, ou está disponível, para mudar, a solicitação da administração, quanto muito e apenas se tal lhe for a ele, inquilino, conveniente e há caso desses, nomeadamente nos indivíduos mais sociais, para outros bairros ou vítimas de problemas invalidantes de saúde quando são inquilinos de andares mais altos, dentro ou fora do bairro, desde que a mudança se faça num período, o mais rápido possível, que satisfaça as suas pretensões ou necessidades ou até mesmo caprichos.

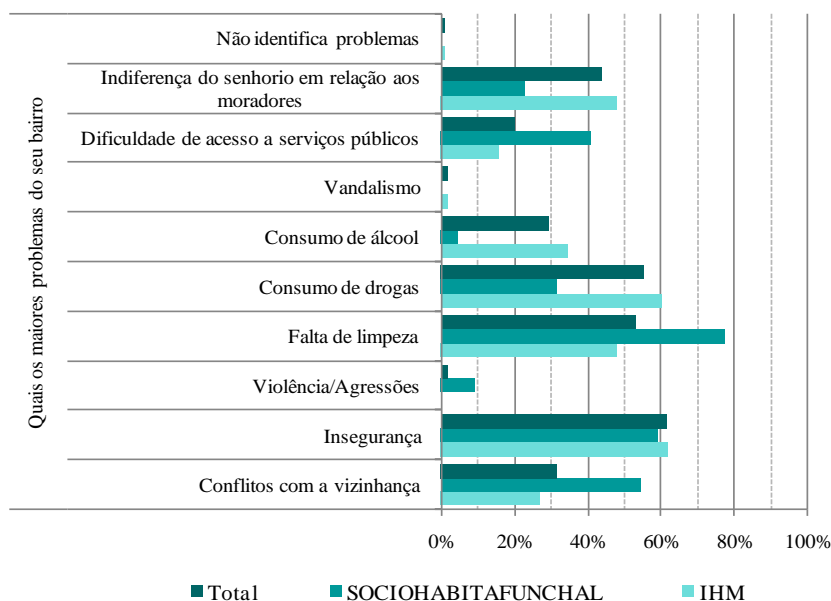
**Tabela VI.6 : Condição do declarante ao inquérito respeitante ao receber de um qualquer apoio social, versus dificuldades quotidianas, versus problemas do bairro onde habita, versus equipamentos em falta no bairro, versus intervenções que deveriam ser levadas a cabo, pelos promotores, versus grupos etários mais carentes de apoio**

		Entidade		
		IHM	SOCIOHABITAFUNCHAL	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Recebe algum apoio social (X=3,706 ; p=0,054)	<b>Sim</b>	<b>65 (60,2%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>83 (63,8%)</b>
	Não	43 (39,8%)	4 (18,2%)	47 (36,2%)
Tem algum problema de saúde (X=2,633 ; p=0,105)	<b>Sim</b>	<b>26 (24,1%)</b>	<b>9 (40,9%)</b>	<b>35 (26,9%)</b>
	<b>Não</b>	<b>82 (75,9%)</b>	<b>13 (59,1%)</b>	<b>95 (73,1%)</b>
Quais as maiores dificuldades do seu dia-a-dia (X=36,214 ; p=0)	<b>Dificuldades financeiras</b>	<b>98 (90,7%)</b>	<b>21 (95,5%)</b>	<b>119 (91,5%)</b>
	Conflitos familiares	23 (21,3%)	12 (54,5%)	35 (26,9%)
	Conflitos com a vizinhança	10 (9,3%)	5 (22,7%)	15 (11,5%)
	<b>Falta de apoio familiar</b>	<b>75 (69,4%)</b>	<b>9 (40,9%)</b>	<b>84 (64,6%)</b>
	Problemas de saúde	23 (21,3%)	10 (45,5%)	33 (25,4%)
	Precariedade laboral	25 (23,1%)	4 (18,2%)	29 (22,3%)
	Necessidade educativas especiais dos descendentes	15 (13,9%)	3 (13,6%)	18 (13,8%)
	Fácil acesso ao consumo de drogas/álcool	7 (6,5%)	1 (4,5%)	8 (6,2%)
	<b>Desemprego</b>	<b>48 (44,4%)</b>	<b>2 (9,1%)</b>	<b>50 (38,5%)</b>
	<b>Conflitos com a vizinhança</b>	<b>29 (26,9%)</b>	<b>12 (54,5%)</b>	<b>41 (31,5%)</b>
Quais os maiores problemas do seu bairro (X=49,16 ; p=0)	<b>Insegurança</b>	<b>67 (62%)</b>	<b>13 (59,1%)</b>	<b>80 (61,5%)</b>
	Violência/Agressões	0 (0%)	2 (9,1%)	2 (1,5%)
	<b>Falta de limpeza</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>17 (77,3%)</b>	<b>69 (53,1%)</b>
	<b>Consumo de drogas</b>	<b>65 (60,2%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>72 (55,4%)</b>
	Consumo de álcool	37 (34,3%)	1 (4,5%)	38 (29,2%)

Equipamentos em falta no bairro (X=14,623 ; p=0,067)	Vandalismo	2 (1,9%)	0 (0%)	2 (1,5%)
	Dificuldade de acesso a serviços públicos	17 (15,7%)	9 (40,9%)	26 (20%)
	<b>Indiferença do senhorio em relação aos moradores</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>5 (22,7%)</b>	<b>57 (43,8%)</b>
	Não identifica problemas	1 (0,9%)	0 (0%)	1 (0,8%)
	Espaços verdes	16 (14,8%)	7 (31,8%)	23 (17,7%)
	Espaços desportivos	18 (16,7%)	3 (13,6%)	21 (16,2%)
	Espaços lúdicos	25 (23,1%)	9 (40,9%)	34 (26,2%)
	<b>Espaços de comércio</b>	<b>80 (74,1%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>98 (75,4%)</b>
	<b>Espaços de recreio para as crianças</b>	<b>47 (43,5%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>51 (39,2%)</b>
	<b>Postos da PSP/GNR</b>	<b>71 (65,7%)</b>	<b>16 (72,7%)</b>	<b>87 (66,9%)</b>
Intervenções que poderiam ser feitas (X=27,24 ; p=0,007)	Equipamentos sociais	39 (36,1%)	8 (36,4%)	47 (36,2%)
	Não considera que faltem	9 (8,3%)	0 (0%)	9 (6,9%)
	Atelier para ocupação de tempos livres	9 (8,3%)	4 (18,2%)	13 (10%)
	Curso de alfabetização de adultos	20 (18,5%)	0 (0%)	20 (15,4%)
	<b>Curso de formação e habilitação profissional</b>	<b>55 (50,9%)</b>	<b>10 (45,5%)</b>	<b>65 (50%)</b>
	Hortas familiares	18 (16,7%)	5 (22,7%)	23 (17,7%)
	Lojas solidárias	25 (23,1%)	7 (31,8%)	32 (24,6%)
	Campo desportivo/Campo de jogos	6 (5,6%)	1 (4,5%)	7 (5,4%)
	<b>Mais segurança pública (PSP)</b>	<b>66 (61,1%)</b>	<b>13 (59,1%)</b>	<b>79 (60,8%)</b>
	Promover boa vizinhança e o cuidado pelo bairro e da habitação	28 (25,9%)	15 (68,2%)	43 (33,1%)
Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção (X=56,151 ; p=0)	Requalificação das zonas envolventes	14 (13%)	2 (9,1%)	16 (12,3%)
	<b>Obras de conservação e de pintura interior e exterior no bairro</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>59 (45,4%)</b>
	Mais espaços de café/pastelaria/bar	4 (3,7%)	1 (4,5%)	5 (3,8%)
	Não considera que falte nada	9 (8,3%)	0 (0%)	9 (6,9%)
	Crianças(0-6anos)	2 (1,9%)	3 (13,6%)	5 (3,8%)
	<b>Crianças e Idosos</b>	<b>17 (15,7%)</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>17 (13,1%)</b>
	Jovens (7-14 anos)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	Jovens e Idosos	4 (3,7%)	0 (0%)	4 (3,1%)
	Jovens adultos (15-25 anos)	3 (2,8%)	4 (18,2%)	7 (5,4%)
	Jovens adultos e idosos	8 (7,4%)	0 (0%)	8 (6,2%)
	Adultos (26-65 anos)	4 (3,7%)	10 (45,5%)	14 (10,8%)
	<b>Adultos e Idosos</b>	<b>29 (26,9%)</b>	<b>1 (4,5%)</b>	<b>30 (23,1%)</b>
	<b>Idosos (&gt;65 anos)</b>	<b>41 (38%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>45 (34,6%)</b>

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito  
**Gráfico VI.3 : Quais os maiores problemas do seu bairro.**

Iremos agora, sempre e como até aqui de forma resumida, apreciar os dados e resultados referentes às questões postas no inquérito, dos quesitos nº 11 a 15 e depois até 20, que decidimos agrupar sendo significativo para nós o agrupamento e significativo para os inquiridos, ou pelo menos assim o desejávamos que fosse, o que deu origem à tabela 6 e aos gráficos conexos, gráficos esses resultantes da sua desagregação temática, respeitantes ao que agrupamos como apoios, carências, dificuldades, a nível individual, assim como e já em relação ao bairro, os problemas do bairro, a falta de equipamentos, as intervenções que podiam e não são feitas ou, pelo contrário, já o foram, tendo estas sido inseridas no inquérito para podermos aferir e questionar o inquirido de, em primeiro lugar a sua situação pessoal, que poderíamos ter retirado exclusivamente dos dados estatísticos, para depois nos referirmos e o conduzirmos à questão do bairro ele próprio e finalmente, como veremos mais adiante, a 5 questões, as últimas do inquérito, que julgámos essenciais em relação ao sentimento pessoal de condição de inquilino e mesmo à sua condição de vizinho no e do BSAm.

Tão ou mais relevantes que as questões referentes ao apoio social, à condição de saúde e as maiores dificuldades do dia-a-dia foram as referentes à alteração de condição do inquilino para o cidadão e assim, conforme o quadro imediatamente abaixo, podemos dar-nos nós conta que, quase dois terços, 63,8% dos inquiridos recebe um qualquer apoio social e que a percentagem de apoio social, seja ele qual for, é superior na amostra SHF,

salvaguardadas, como é obvio, as percentagens respectivas. Podemos sugerir algumas hipóteses para isto, desde o facto de ser uma população mais jovem, ter descendentes, para considerarmos o abono, serem mais hábeis na reunião de condições de acesso a RSIs, para cujo processo encontrámos verdadeiros assessores de planeamento social, como anteriormente revelámos, geralmente jovens mulheres esclarecidas e preparadas, convictas e convincentes, uma vez mais na área SHF, ou finalmente considerarem que o apoio superior prestado pela sua instituição os protege e defende mais do que o que sucede em relação ao universo IHM, no qual as pessoas estão mais deixadas a si mesmas, o que não quer dizer, de forma alguma ao que se convencionou dizer “Ao Deus dará...”.

A questão seguinte referente às maiores dificuldades sentidas no dia-a-dia por parte dos moradores que responderam ao inquérito por questionário e é também por ela só uma revelação do quotidiano e da delicadeza de vida e suporte destes extractos populacionais, cívica e socialmente mais desprotegidos, apresentando-se como mais relevantes e impactantes no seu quotidiano uma série de circunstâncias fragilizadoras da sua condição pessoal e de cidadania, tanto individual como de família e até de vizinhança e finalmente de grupo.

Entre muitas, destacamos, em primeiro lugar as dificuldades financeiras, a que se segue a falta de apoio familiar, o que revela muita da desintegração destas populações em relação à sua família e da comunidade vicinal de origem, tanto mais que muitas delas vieram da periferia, quando não mesmo das zonas rurais, onde deixaram os seus familiares e próximos e por isso se sentem desprotegidos e impotentes em relação a este item, com a agravante de as casas serem pequenas em termos de dimensões, nomeadamente nas tipologias mais pequenas e não comportarem com facilidade, famílias alargadas.

Esta última condição, com o agravar da crise está a modificar-se com o surgir de várias famílias, de tronco comum na mesma habitação, o que, se por um lado facilita a questão do apoio familiar, por outro lado potencia eventuais crises geracionais e faz agravar situações de conflito latente ou não, entre os diversos membros do agregado, o que pudemos ouvir como um dos mais frequentes lamentos nas entrevistas, reforçado de forma inequívoca nas respostas prestadas aos quesitos respectivos.

A questão que assinalámos antes da mudança de estatuto familiar da jovem mãe de 16 anos é disso um caso limite e exemplar. Assim e conforme a tabela respectiva, podemos ver que todas estas dificuldades fragilizam, quer o individuo, quer o seu todo familiar e até o comunal, nomeadamente as financeiras, a que se segue a falta de apoio

familiar, nas suas múltiplas componentes, desde a solidariedade em relação às dificuldades de natureza económica no todo familiar, passando pelo apoio e disponibilidade dos familiares mais idosos ao cuidar dos netos ou equiparados, o que permitiria a muitas das respondentes, poder assumir uma eventual e putativa actividade profissional que muitas delas e deles julgam ao seu alcance, mas não conseguem porque tem que cuidar dos filhos, enquanto vêem os progenitores todo o dia nas tasca, eles, palavras delas, elas no Centro Comercial e na “bilhardiça”, palavras deles, muito embora algumas delas se gabem, com sorrisos marotos, que os fazem “alinhar” na cozinha.

Para o assumir de uma actividade profissional, havia que estar mais disponíveis, tendo em vista a sua formação académica, na maior parte das vezes escassa mas e principalmente numa envolvente profissional, para a qual muitas delas, através seja do exercício da mesma, seja da formação profissional posterior, se julgam com direito e com capacidade mas raramente alcançam, sendo o desemprego, a sub ocupação ou a mera inactividade ou exercício de actividades profissionais mal compensadoras ou mesmo não remuneradas, caso do cuidar da casa, quase mais um castigo, algumas chamam-lhe *maldição* de que uma virtude, que rejeitam e muitas vezes desprezam e nestas questões, as mulheres, principalmente as jovens revelaram-se muito mais inconformadas que os homens.

Em relação aos problemas do bairro onde habitam, ou os equipamentos que faltam no bairro ou ainda e finalmente as intervenções necessárias no mesmo, prosseguidas pelas entidades promotoras ou outras, os, mais as declarantes, as tais questões potencialmente avaliadoras do envolvimento com o inquérito e por inerência com o nosso trabalho científico, que estava expressamente declarado no início do inquérito, foram muito poucos ou quase nenhuns os que responderam a não existência de problemas, equipamentos ou intervenções, o que nos deixou felizes, mas não totalmente convencidos, uma vez que este inquérito, mais do que uma mera ferramenta de obtenção de dados, se revelou um excepcional terreno de duelo psicológico e social por parte de todos e cada um dos nele envolvidos, tanto nós quanto eles, o que muito particularmente a nós, por sermos combativos e decididos, nos agradou levar a cabo.

Sintomaticamente, em relação aos problemas do bairro surgiram como mais ingentes e relevantes, os ligados à insegurança, mas quase 0 em relação à violência e agressões, mas fortemente condicionado pelo sentimento de insegurança, pelo consumo de substâncias aditivas, sejam elas drogas ou álcool, assim como e também relevante, o



sentimento expresso de indiferença por parte da entidade promotora de habitação, com mais relevância e significado no universo IHM, e atingindo valores próximos no total dos respondentes de cerca de 50%, em relação à resposta sim.

Já no que respeita às respostas referentes aos equipamentos em falta no bairro, o que mais avultou foi a ausência de espaços de comércio, surpreendentemente se relacionarmos com a proximidade do centro comercial, talvez um universo que lhes não é muito querido, pela existência do pagamento a pronto, hoje já igualmente ultrapassado por parte das grandes superfícies e demais comércio do centro comercial próximo, através dos cartões de fidelização e dos cartões de crédito, razão segundo alguns nos disseram, nas entrevistas para o agravamento das suas condições de solvabilidade e equilíbrio orçamental do agregado familiar, a que se segue a necessidade, dizemos mesmo exigência de um posto policial no bairro, do qual quase todos os

respondentes, principalmente as mulheres se queixaram da não existência, por ventura por se sentirem mais seguras em relação à violência doméstica, que amiúde eclode, muito embora alguns deles e não tão poucos como isso também “levem”.

Esta questão do crédito e do consumismo como adição e forma de superação da sua condição de fragilidade valeria só por si uma nova tese e foi das questões que mais nos fez reflectir, até sim pela nossa própria condição de utente e usuário por vezes imponderado de tais mecanismos de superação da infelicidade pessoal e social, seja lá isso o que for, com mais uma camisola, uns sapatos, um telemóvel ou um plasma ou LCD, ou finalmente os inúmeros “gadgets”, seja o que seja, entre os quais os *smartphones* são totémicos, para lhes dar e a nós também, uma auto e hétero-imagem tecno, mais evoluída e diferenciadora, de que se revelam profundamente carentes.

A análise mais detalhada ao universo de respostas inserto na tabela anterior permite-nos dizer que mais de 70% dos entrevistados não tem qualquer problema de saúde e esta percentagem é estatisticamente igual entre moradores de habitação do IHM e da SHF pois o valor de prova do teste de independência do Qui-Quadrado foi superior a 0,05, mas nas entrevistas prévias, inúmeros foram os lamentos de falta de saúde e debilidade física e principalmente psicológica, no que foi a fase do envolvimento.

Mesmo assim e muito embora na maioria, não tenham sido declarados ou admitidos problemas de saúde, para além de uma percentagem razoável, as dificuldades financeiras, a falta de apoio familiar e o desemprego são as maiores dificuldades sentidas no seu dia-a-dia. Mas estas dificuldades surgem com percentagens significativamente diferentes, pois o valor de prova foi inferior a 0,05.

Quanto aos problemas de saúde, que tivemos por bem de questionar, o universo SHF tem maior percentagem, o que nos surpreendeu, mas também compreendemos, uma vez que tem alguém que os ouve e protege e isso mesmo vimos nós fazer no gabinete da coordenadora, Dra. Mara, para além das instalações da SHF serem mais íntimas e propícias a conversas pessoais, isto tendo em conta a amostragem e não conseguimos fazer a destrição de um eventual desvio desta questão porque a mesma ficou omissa, por ventura responsabilidade nossa nos dados estatísticos, que também e de qualquer forma o não conseguia diferenciar.

O IHM teria muito a ganhar se tivesse melhores e mais amplas instalações, informaticamente mais bem apetrechadas e o que não falta são lojas encerradas, o que se perdia em espaço físico, ganhava-se em espaço humano e prevenção de conflitualidade, muito embora a Sra. Dra. Filipa e antes, a Dra. Tânia, agora a trabalhar no Bairro da Nazaré, fossem e sejam boas e pacientes ouvintes, por vezes e muitas vezes confidentes.

De qualquer maneira, reforça-se a nossa convicção de que falamos de um extracto da população muito vulnerável, não apenas em relação às suas condições de partida e de base mas e também à, quase podemos dizer, perpetuação das condições de fragilidade que trazem já de trás, que a nova condição de inquilinos e moradores de HS minorou, mas não resolveu, nem tal era expectável na plenitude, uma vez que uma mera casa, nem sempre garante melhoria de condição pessoal, social ou económica, quanto muito, e isso é já relevante, minora a condição de desprotecção social e de discriminação negativa e quase podemos dizer ultrajante da sua condição de cidadania, quantas vezes periférica e impossível de superar.

Entre moradores de habitações da SHF, as dificuldades financeiras preocupam 95,5%, do total dos moradores declarantes e inquiridos, seguida dos conflitos familiares presentes em 54,5% dos moradores. Entre os moradores de habitação social do IHM, as dificuldades financeiras são as mais frequentes com 90,7% seguida da falta de apoio familiar e desemprego.

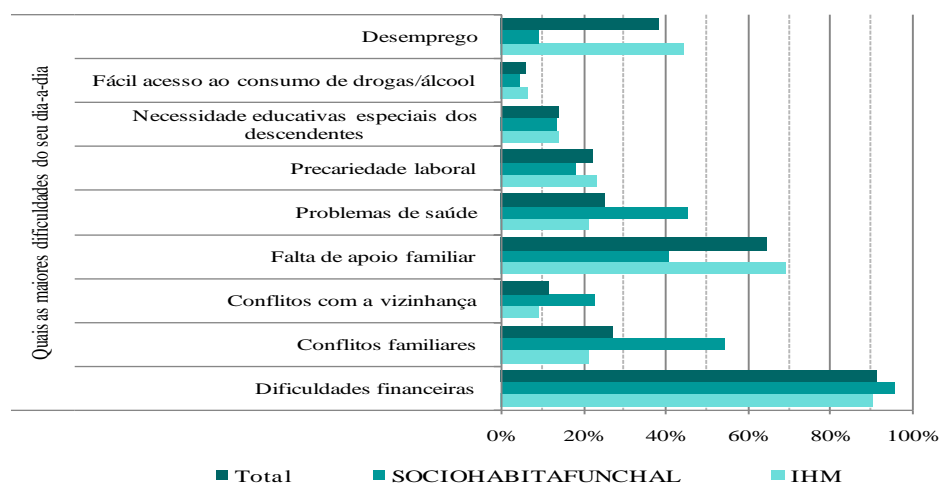
Os moradores no BSAm identificam os idosos e as crianças como os grupos com mais necessidades. Mas existem diferenças na percepção dos grupos com mais necessidades. Entre os moradores de habitação da SHF, 45,5% consideram que são os adultos com idade entre 26 e 65 anos, como os que mais necessidade sentem de apoio, e entre os moradores em habitações do IHM, 38% consideram que são os idosos com mais de 65 anos os que precisam de intervenção. Estas diferenças têm significado estatístico

mas e também social e estão associadas às diferenças entre moradores de habitação social de cada entidade promotora, mas e também à sua percepção como tal.

**Tabela VI.7: Condição do declarante ao inquérito respeitante a intervenções que poderiam ser feitas para melhorar as condições pessoais e sociais dos habitantes do BSAm.**

		Entidade		
		IHM	SHF	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Intervenções que poderiam ser feitas (X=27,24 ; p=0,007)	Atelier para ocupação de tempos livres	9 (8,3%)	4 (18,2%)	13 (10%)
	Curso de alfabetização de adultos	20 (18,5%)	0 (0%)	20 (15,4%)
	<b>Curso de formação e habilitação profissional</b>	<b>55 (50,9%)</b>	<b>10 (45,5%)</b>	<b>65 (50%)</b>
	Hortas familiares	18 (16,7%)	5 (22,7%)	23 (17,7%)
	Lojas solidárias	25 (23,1%)	7 (31,8%)	32 (24,6%)
	Campo desportivo/Campo de jogos	6 (5,6%)	1 (4,5%)	7 (5,4%)
	<b>Mais segurança pública (PSP)</b>	<b>66 (61,1%)</b>	<b>13 (59,1%)</b>	<b>79 (60,8%)</b>
	Promover boa vizinhança e o cuidado pelo bairro e da habitação	28 (25,9%)	15 (68,2%)	43 (33,1%)
	Requalificação das zonas envolventes	14 (13%)	2 (9,1%)	16 (12,3%)
	<b>Obras de conservação e de pintura interior e exterior no bairro</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>59 (45,4%)</b>
	Mais espaços de café/pastelaria/bar	4 (3,7%)	1 (4,5%)	5 (3,8%)
	Não considera que falte nada	9 (8,3%)	0 (0%)	9 (6,9%)

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.4 : Quais as maiores dificuldades do dia-a-dia dos respondentes do BSAm, independentemente do respectivo universo, IHM ou SHF**

Dos problemas do meio em que se insere o BSAm, o mais comum é a insegurança e afecta 61,5% dos moradores do bairro, seguido do consumo de drogas, com 55,4% dos moradores a

senti-lo e 53,4% dos moradores a referir como problema que os afecta, na sua qualidade de moradores, a falta de limpeza e higiene urbana, o que aparentemente até poderia ser fácil de minorar ou resolver, desde que eles próprios também colaborassem não sujando tanto, muito embora a situação, foi-nos dito já tenha sido bem pior.

Nesta matéria e como o valor de prova dos testes de independência foi inferior a 0,05 podemos concluir que existem diferenças significativas na percepção dos problemas, entre moradores de habitação do IHM e da SHF, estes últimos mais cuidados e apoiados, ou e pelo menos, tendo essa sensação.

Entre os moradores de habitação social da SHF, os problemas mais sentidos no bairro são respectivamente a falta de limpeza (77,3%), a insegurança (59,1%) e os conflitos com a vizinhança, sendo que esta questão dos conflitos com a vizinhança se revela um problema de natureza pessoal, para muitos dos respondentes, mas também um problema do próprio bairro em si, embora em menor grau.

Entre os moradores de habitação do IHM os principais problemas são: a insegurança (62%), o consumo de droga (60,2%) e a falta de limpeza (48,1%) não deixando estas diferenças e os respectivos itens, diferentes entre os habitantes IHM e os SHF de revelar, uma vez mais e em nosso entender que o apoio social de que beneficiam os da SHF, mais presente e actuante, o qual os fará sentir mais protegidos, assim como o facto de que a parte SHF é muito mais pequena em área e em número de fogos, sendo que nesta parte SHF, existe muito mais voluntariado ao nível dos jardins e limpeza das partes comuns, uma característica que reveste quase todos os bairros SHF no Funchal e isso pudemos nós ver frequentemente, em visitas que fizemos a muitos dos seus bairros, acompanhados por muitos dos responsáveis, quer da SHF, quer do IHM.

A percepção das intervenções que poderiam ser feitas no bairro, no sentido de melhorar a qualidade de vida individual e colectiva dos seus moradores varia significativamente consoante os respondentes ao inquérito estejam em habitações do IHM ou da SHF pois o valor de prova do teste de independência foi inferior a 0,05.

A necessidade de um posto da PSP surge em ambos os grupos com percentagens elevadas. Mas entre moradores da SHF a necessidade mais comum é promover a boa vizinhança e o cuidado pelo bairro e habitações (68,2%), seguida de mais segurança pública (59,1%) esta, por sua vez é a necessidade mais comum entre moradores do IHM com 61,1% e em segundo lugar obras de conservação e de pintura interior e exterior no bairro.

Estas diferenças mostram posições distintas entre os moradores do mesmo bairro mas com entidades promotoras diferentes. O trabalho de proximidade realizado pela SHF resulta e produz efeito na consciência dos moradores, o facto de que falta formação sobre convívio e conservação tem sido frequentemente ultrapassado preventivamente neste universo, pela

intervenção atempada e respeitosa, ainda que por vezes “afirmada” por parte dos funcionários da instituição.

Já entre os moradores do IHM, estes remetem estas questões para o promotor que deve fazer as obras de conservação e promover a segurança no bairro, uma vez que eles pagam as rendas e querem os problemas resolvidos, o que revela uma postura mais musculada e quase ostensiva, de afrontamento, conflitualidade e dessolidarização.

Ainda de realçar as diferenças observadas quanto à percentagem de moradores que sentem dificuldade de acesso aos serviços públicos, entre moradores do IHM 15,7% referem esta dificuldade e entre moradores da SHF 40,9% indicam ter dificuldade de acesso aos serviços públicos, o que levanta a questão da percepção, pois o acesso aos serviços públicos é idêntico uma vez que o bairro partilha sim duas entidades promotoras, mas o espaço é idêntico e os serviços são comuns, dispondo o bairro de associações, que já enumerámos neste mesmo capítulo, dispondo todas elas em regime de intervenção directa ou via *out-sourcing*, uma presença bastante activa.

Esta presença faz-se sentir, fomentando a participação dos mais jovens em atividades de férias, ao longo do período escolar dispondo de uma sala para pratica de desporto com monitores licenciados para pessoas de qualquer idade, a que se junta como também já mencionámos, um espaço da associação de luta contra a SIDA e dispõem de espaço CATI, ligado à terapia das adições.

O acesso a transportes, assim como a existência de parques de estacionamento para as viaturas particulares dos moradores, num parque auto muito numeroso, ainda que antiquado, nomeadamente por parte das viaturas “premium”, que aqui e ali, sendo de moradores, parqueiam no bairro, também está garantido.

Uma necessidade comum a estes moradores é a presença da polícia através de postos da PSP/GNR, pois com regularidade existem intervenções de força da BIR que impressiona quando não atemoriza alguns deles, conforme tiveram ocasião de o nos declarar reservadamente alguns dos moradores e altera as suas rotinas diárias, uma vez que durante essas intervenções, a circulação no bairro é condicionada, o que, dizem eles não se vê nos bairros e zonas dos “ricos”, de onde dizem, vem muita da droga transaccionada no BSAm.

Nós nunca vimos um agente de autoridade em actividade de patrulhamento ou intervenção, com excepção do célebre e já antes abordado caso do defenestramento, durante o tempo que lá estivemos e não podemos deixar de concordar que, havendo um posto da polícia, seria uma forma de dissuadir a prática de actividades criminosas, das quais o tráfico de drogas tem sido constante nos últimos anos, mas com tendência a diminuir ou pelo menos, como vimos, a se especializar nos químicos e já não é totalmente nas drogas designadas de duras, isto também

e principalmente devido à metadona e ao facto da IPSS “Comunidade...” ser actuante e respeitada, assim como os serviços oficiais de combate à toxicodependência, serem igualmente considerados, caso do CATI, atrás referido.

No que respeita à educação e ensino, este bairro dispõe de uma escola primária com pré-escola e um infantário mas enquanto estas instalações fecham, as crianças não tem alternativas, a não ser brincar na rua o que não será, segundo os pais seguro, ou então ficar em casa, casa essa muitas vezes sobre ocupada, por isso, 39,2% dos moradores sentem necessidade de um parque infantil, mas ver crianças ainda a brincar na rua é uma mensagem feliz e quase nostálgica, mas que representa um pouco da boa saúde social do BSAm.

**Tabela VI.8: Representação agregada dos maiores problemas sentidos pelos habitantes no BSAm e equipamentos sentidos em falta no bairro.**

		Entidade		
		IHM	SHF	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Quais os maiores problemas do seu bairro (X=49,16 ; p<0,01)	Insegurança	67 (62%)	13 (59,1%)	80 (61,5%)
	<b>Consumo de drogas</b>	<b>65 (60,2%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>72 (55,4%)</b>
	Falta de limpeza	52 (48,1%)	17 (77,3%)	69 (53,1%)
	<b>Indiferença do senhorio em relação aos moradores</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>5 (22,7%)</b>	<b>57 (43,8%)</b>
	Conflitos com a vizinhança	29 (26,9%)	12 (54,5%)	41 (31,5%)
	Consumo de álcool	37 (34,3%)	1 (4,5%)	38 (29,2%)
	Dificuldade de acesso a serviços públicos	17 (15,7%)	9 (40,9%)	26 (20%)
	Violência/Agressões	0 (0%)	2 (9,1%)	2 (1,5%)
	Vandalismo	2 (1,9%)	0 (0%)	2 (1,5%)
	Não identifica problemas	1 (0,9%)	0 (0%)	1 (0,8%)
Equipamentos em falta no bairro (X=14,623 ; p=0,067)	Espaços verdes	16 (14,8%)	7 (31,8%)	23 (17,7%)
	Espaços desportivos	18 (16,7%)	3 (13,6%)	21 (16,2%)
	Espaços lúdicos	25 (23,1%)	9 (40,9%)	34 (26,2%)
	<b>Espaços de comércio</b>	<b>80 (74,1%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>98 (75,4%)</b>
	Espaços de recreio para as crianças	47 (43,5%)	4 (18,2%)	51 (39,2%)
	<b>Postos da PSP/GNR</b>	<b>71 (65,7%)</b>	<b>16 (72,7%)</b>	<b>87 (66,9%)</b>
	Equipamentos sociais	39 (36,1%)	8 (36,4%)	47 (36,2%)
	Não considera que falem	9 (8,3%)	0 (0%)	9 (6,9%)

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes  
Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

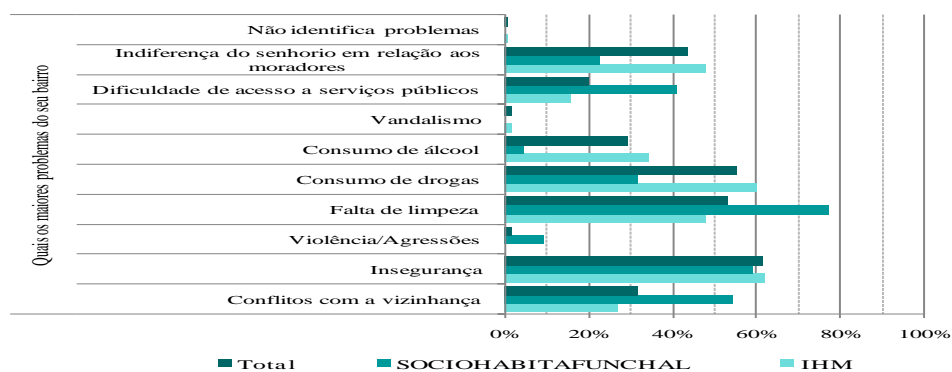
Aquando da ampliação do bairro nos anos 90 surgiu no bairro um supermercado e padarias a que os moradores se habituaram, mas com o surgimento de grandes superfícies comerciais estes espaços foram forçados a fechar e os moradores ficaram com poucas alternativas, por isso mais de 75% sentem necessidade de outros espaços comerciais, nomeadamente o tipo de estabelecimentos comerciais a que estariam eventualmente habituados, nomeadamente, como nos disseram à puridade, com a questão do pagamento ao fim do mês, com recurso ao famoso e atávico “livro de rol”, com a excepção benigna e querida da *Tasca do Guedelha*, que referimos anteriormente e no local próprio.

O consumo de substâncias aditivas, mas e principalmente a droga, na sua maior parte o já antes referido *bloom*, produto químico, sucedâneo de baixo preço dos opiáceos e derivados da cocaína, assim como dos ácidos, preocupa seriamente os habitantes, principalmente como nos foi dito nas entrevistas informais com alguns moradores, pela alienação por vezes homicida e quantas vezes suicida do adicto, que tem gerado situações de pânico entre os moradores, o que tem levado estes a insistir na necessidade premente de um posto de PSP ou GNR.

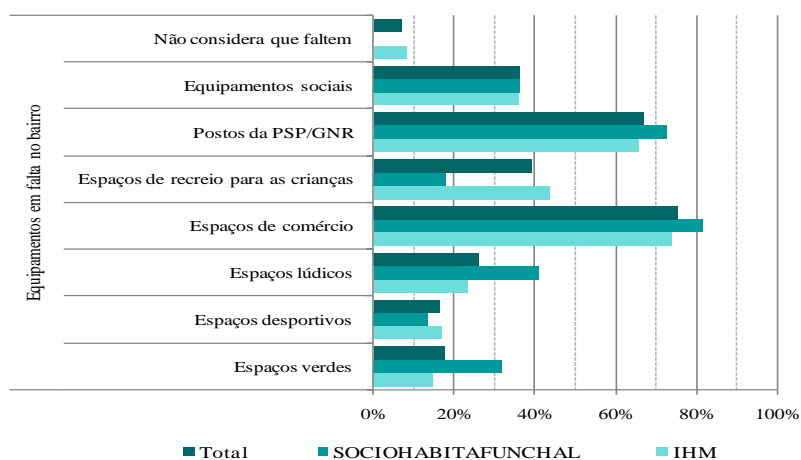
Não houve ainda qualquer resposta a esta questão e esta não resposta foi e é considerada pelos moradores, na sua generalidade, como abandono e desinteresse, quer por parte dos corpos de segurança, assim como e também pelas instituições de habitação social, mas e principalmente e em nosso entender e em relação aos moradores, disfarça e sublima a sua impotência e demissão de uma intervenção atempada em seio familiar.

Este juízo do interesse ou desinteresse por parte, quer do IHM, quer da SHF é neste caso específico injusto e não corresponde à verdade, uma vez que as duas instituições teriam interesse em satisfazer esta pretensão, que lhes não custaria recursos e poderia contribuir para uma acalmia social no Bairro, sabendo nós que a reposição no bairro de um destacamento de polícia que já lá existiu se deve fundamentalmente a uma chamada “racionalização” do dispositivo policial na Região, motivado pela exiguidade relativa de efectivos e recursos financeiros.

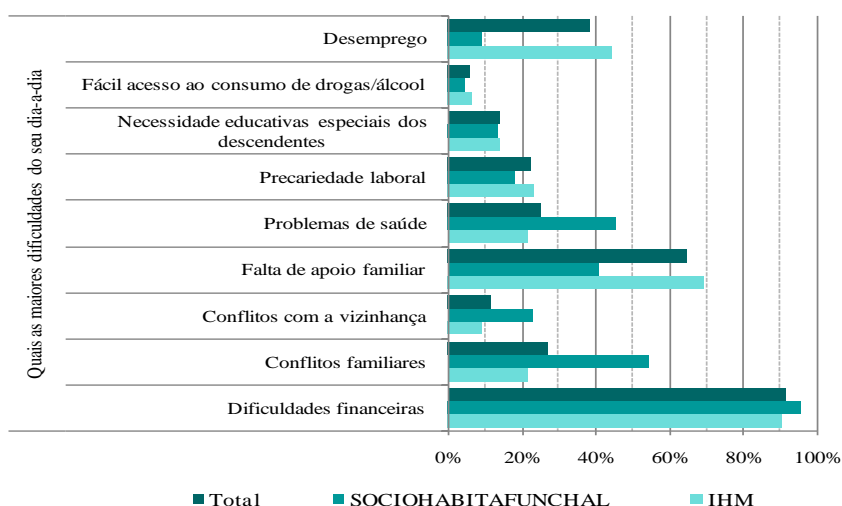
Já em relação às queixas referentes a serviços de limpeza e manutenção os moradores tem razão e as instituições deveriam investir mais nessa questão e não aguardar que sejam os próprios moradores a cuidar dessa questão.



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito  
**Gráfico VI.5 : Quais os maiores problemas do seu bairro.**

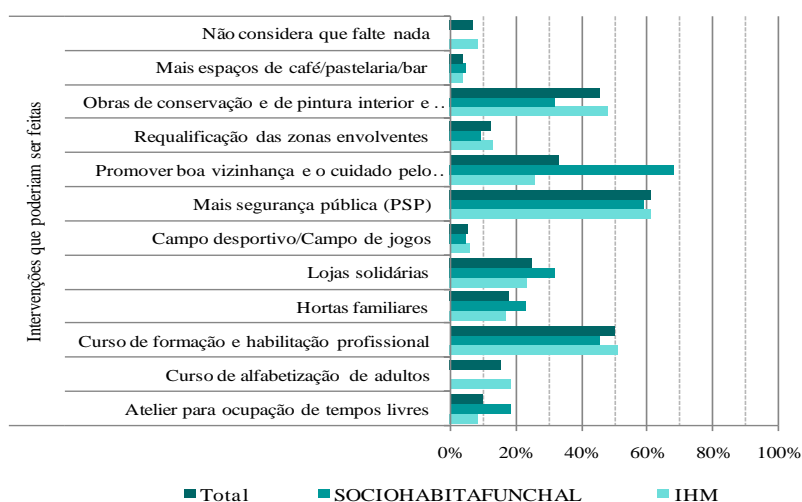


Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito  
**Gráfico VI.6 : Quais os equipamentos sociais que considera em falta no seu bairro.**



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito  
**Gráfico VI.7: Quais as maiores dificuldades sentidas pelos moradores BSAm, todos os universos confundidos.**





Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.8 : Quais as intervenções que podem (devem) ser feitas no BSAm, para que este se torne mais agradável e harmonioso, em termos pessoais e pessoais dos seus habitantes.**

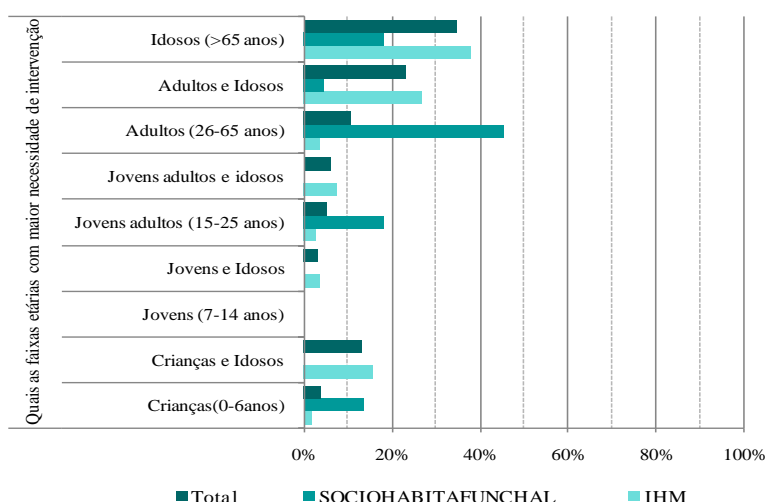
**Tabela VI.9: Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção.**

		Entidade		
		IHM	SHF	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção (X=56,151 ; p<0,01)	Crianças(0-6anos)	2 (1,9%)	3 (13,6%)	5 (3,8%)
	<b>Crianças e Idosos</b>	<b>17 (15,7%)</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>17 (13,1%)</b>
	Jovens (7-14 anos)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	Jovens e Idosos	4 (3,7%)	0 (0%)	4 (3,1%)
	Jovens adultos (15-25 anos)	3 (2,8%)	4 (18,2%)	7 (5,4%)
	Jovens adultos e idosos	8 (7,4%)	0 (0%)	8 (6,2%)
	<b>Adultos (26-65 anos)</b>	<b>4 (3,7%)</b>	<b>10 (45,5%)</b>	<b>14 (10,8%)</b>
	Adultos e Idosos	29 (26,9%)	1 (4,5%)	30 (23,1%)
	<b>Idosos (&gt;65 anos)</b>	<b>41 (38%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>45 (34,6%)</b>

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

Sem qualquer sombra de dúvida, as respostas a estes itens mostraram que, quer para um universo, o IHM, quer para o outro, o SHF, foram as crianças e idosos que foram apresentados como mais necessitados de apoio por parte das instituições, directa ou indirectamente, mas e igualmente os adultos, por ventura do desemprego, da dificuldade em encontrar trabalho ou por outra qualquer razão que poderíamos articular com as principais dificuldades encontradas.



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

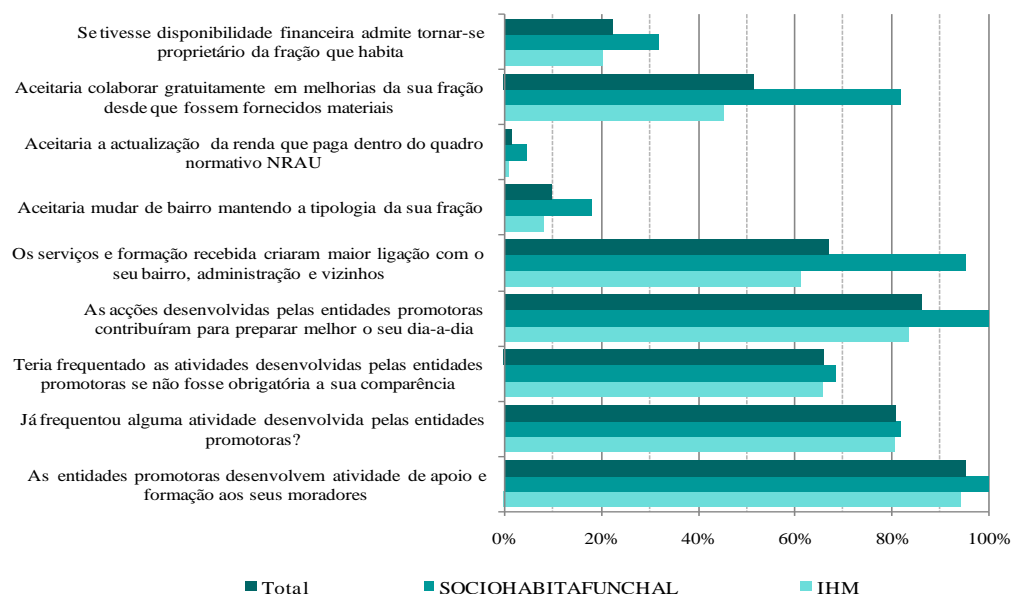
**Gráfico VI.9 : Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção**

**Tabela VI.10: Tabela de controlo da ligação inquirido bairro onde habita, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.**

		Entidade		
		IHM	SOCIOHABITAFUNCHAL	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
As entidades promotoras desenvolvem atividade de apoio e formação aos seus moradores (X=1,281 ; p=0,258)	<b>Sim</b>	<b>102 (94,4%)</b>	<b>22 (100%)</b>	<b>124 (95,4%)</b>
	Não	6 (5,6%)	0 (0%)	6 (4,6%)
Já frequentou alguma atividade desenvolvida pelas entidades promotoras? (X=0,019 ; p=0,891)	<b>Sim</b>	<b>87 (80,6%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>105 (80,8%)</b>
	Não	21 (19,4%)	4 (18,2%)	25 (19,2%)
Teria frequentado as atividades desenvolvidas pelas entidades promotoras se não fosse obrigatória a sua comparência (X=0,049 ; p=0,825)	<b>Sim</b>	<b>71 (65,7%)</b>	<b>15 (68,2%)</b>	<b>86 (66,2%)</b>
	Não	37 (34,3%)	7 (31,8%)	44 (33,8%)
As acções desenvolvidas pelas entidades promotoras contribuíram para preparar melhor o seu dia-a-dia (X=4,256 ; p=0,039)	<b>Sim</b>	<b>90 (83,3%)</b>	<b>22 (100%)</b>	<b>112 (86,2%)</b>
	Não	18 (16,7%)	0 (0%)	18 (13,8%)
Os serviços e formação recebida criaram maior ligação com o seu bairro, administração e vizinhos (X=9,738 ; p=0,002)	<b>Sim</b>	<b>66 (61,1%)</b>	<b>21 (95,5%)</b>	<b>87 (66,9%)</b>
	Não	42 (38,9%)	1 (4,5%)	43 (33,1%)
Aceitaria mudar de bairro mantendo a tipologia da sua fração (X=1,97 ; p=0,16)	<b>Sim</b>	<b>9 (8,3%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>13 (10%)</b>
	<b>Não</b>	<b>99 (91,7%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>117 (90%)</b>
Aceitaria a actualização da renda que paga dentro do quadro normativo NRAU (X=1,581 ; p=0,209)	<b>Sim</b>	<b>1 (0,9%)</b>	<b>1 (4,5%)</b>	<b>2 (1,5%)</b>
	<b>Não</b>	<b>107 (99,1%)</b>	<b>21 (95,5%)</b>	<b>128 (98,5%)</b>
Aceitaria colaborar gratuitamente em melhorias da sua fração desde que fossem fornecidos materiais (X=9,721 ; p=0,002)	<b>Sim</b>	<b>49 (45,4%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>67 (51,5%)</b>
	Não	59 (54,6%)	4 (18,2%)	63 (48,5%)
Se tivesse disponibilidade financeira admite tornar-se proprietário da fração que habita (X=1,382 ; p=0,24)	<b>Sim</b>	<b>22 (20,4%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>29 (22,3%)</b>
	<b>Não</b>	<b>86 (79,6%)</b>	<b>15 (68,2%)</b>	<b>101 (77,7%)</b>

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.10 : Representação agregada do universo de respostas aos quesitos referentes formação, sua frequência, ligação ao bairro e relação actual e**

Ainda no que respeita a este grupo de questões, da 15 à 20 e depois da 21 à 24, este último conjunto que reputamos essencial na nossa tese, abordaremos agora a área de quesitos relacionados com a questão das actividades a prosseguir e a aderir, ou não, no bairro, promovidas pelas instituições de HS ou por entidades a sua solicitação, assim como a questão de que grupo ou grupos etários carece, na opinião do inquirido de maior intervenção, neste caso ainda em resposta ao quesito nº 15.

A este, seguiram-se as questões referentes não apenas às eventuais acções adequadas ao nível etário, uma questão que foi posta não apenas para obter uma panorâmica geral mas e principalmente para testar o nível de solidariedade intergeracional, utilizando para isso uma terceira entidade, neste caso, uma das entidades promotoras de HS, para além da eventual solidariedade familiar e grupal, se existir, do próprio cidadão.

A resposta a este ponto permitiu-nos chegar à conclusão intercalar de que o grupo mais carente de acções deste tipo seria e será o dos adultos entre os 26 e os 65 anos, reflexo inequívoco da necessidade sentida em acções de formação, seja ela profissional ou académica, o que porventura explicará o sucesso do ensino recorrente no BSAm, no âmbito do universo SHF, verificando nós, por observação directa que o Centro Musica@arte, da SHF, tem conseguido atrair para a sua, chamemos-lhe, área de influência” positiva e abrangente, algum do efectivo dos inquilinos do IHM, entidade essa

que, por sua vez, tanto quanto nos apercebemos, por via da “Garouta”, se especializou na 3ª Idade e Centro de Dia, no entanto com ainda diminuta, embora crescente, adesão dos moradores do bairro, mas com algum sucesso, em relação à população sénior de alguns bairros próximos, eles também do IHM, aonde vai buscar, em viatura gratuita, alguns, podemos dizer mesmo, muitos dos seus moradores.

Para além deste universo etário, a “Garouta do Calhau” começa a ter alguma crescente implantação no universo infantil, entre as crianças para a modalidade de ATLs, nomeadamente no verão, mas sem ainda ter atingido a inovação interventiva e inovadora da que é prosseguida, com recursos próprios pela SHF, via Musica@arte, neste bairro e verificámos pessoalmente em outros bairros, em quase todos os extractos etários, mas especialmente entre os jovens e crianças.

Quando questionados no nosso inquérito, entre as questões 16 a 20, temos ideia que os nossos inquiridos responderam dando respostas que nos parecem que foram as politicamente correctas, uma vez que não verificámos grandes diferenças em termos percentuais entre uma e outra das entidades promotoras ou suas solicitadas para intervenção na área social, tendo estas questões sido colocadas aqui, de forma estratégica, se assim nos é permitido designar o nosso raciocínio, para podermos preparar o que considerámos como o grupo mais relevante, para podermos passar dos objectivos específicas para as verdadeiras questões que estão subjacentes na nossa tese, que serão, publicitadas no final deste capítulo e darão passagem para o VIII e último capítulo.

Assim, em relação ao quesito 16, podemos afirmar que mais de 94,4% dos questionados IHM sabem de tais actividades e conhecem quem as promove, o mesmo sucedendo em relação, agora já aos 100% dos SHF as conhecem já frequentou uma qualquer actividade promovida, seja pelo IHM, seja pela SHF e em relação às respostas dadas à questão nº 17, as mesmas revelaram uma adesão mais mitigada, de valor quase igual para ambas as instituições, sendo que, aparentemente, cerca de 25 respondentes as não frequentaram, pensamos que por razões de desinteresse ou desadaptação por idade, por cansaço ou por desmotivação, e ao elencar estas razões, agora especulamos um pouco, porque não cruzámos esta informação no nosso trabalho, mas provavelmente, ainda o viremos a fazer num tempo próximo, mas já fora do âmbito desta tese.

Para terminarmos a análise às questões postas no inquérito, destacaremos agora uma sub tabela que destacámos da anterior, sub tabela essa que abrangeu as respostas às questões 21 a 24, para nós essenciais, uma vez que com elas pretendíamos saber qual a relação do inquilino com o bairro, com a instituição, com uma eventual disponibilidade

para aumentos de renda, para prestação de trabalho gratuito na manutenção da fração habitada e finalmente da disponibilidade para adquirir a fração que tem arrendada, numa eventual versão portuguesa do chamado “right to buy”, da legislação inglesa, mas que antevíamos e antevemos de reduzido êxito, dado que a sua condição de arrendatários sociais os protege, por via do pagamento de uma renda, por vezes residual e nem sempre paga, das áleas e custos acrescidos e crescentes do IMI, condomínios, despesas de manutenção, juros, assembleias de condóminos e toda uma panóplia dissuasiva da condição de proprietário e sobre tudo isto nos foi pedido frequente conselho, a que procurávamos nos escusar, nem sempre com sucesso, em conversas que nos isentamos uma vez mais de aqui expor.

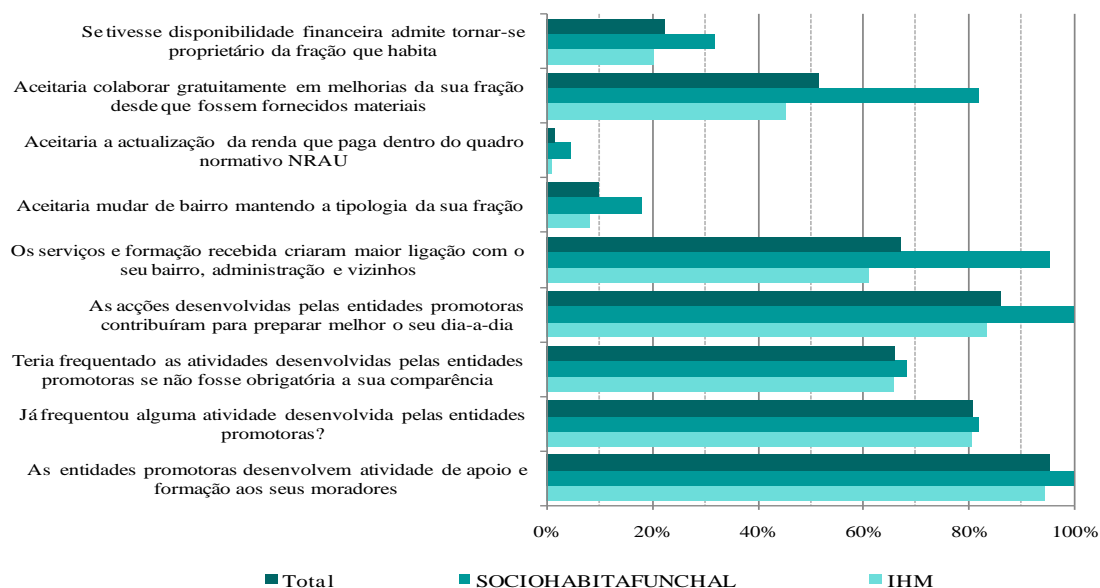
É o célebre diário de observação directa e participada, assim como o não menos interessante registo das entrevistas, sendo que alguns destes temas virão a ser mais aprofundados na Parte III e nos seus capítulos, dos quais iremos destacar o que se reporta e refere ao incumprimento de pagamentos das rendas acordadas, razão pela qual a eles nos referiremos aqui de uma forma mais sucinta.

Tabela VI. 11 : Tabela de controlo respeitante a disponibilidade de mudança de bairro, alteração de renda, voluntariado em benfeitorias e aquisição de fração arrendada

Aceitaria mudar de bairro mantendo a tipologia da sua fração (X=1,97 ; p=0,16)	Sim	9 (8,3%)	4 (18,2%)	13 (10%)
	Não	<b>99 (91,7%)</b>	<b>18 (81,8%)</b>	<b>117 (90%)</b>
Aceitaria a actualização da renda que paga dentro do quadro normativo NRAU (X=1,581 ; p=0,209)	Sim	1 (0,9%)	1 (4,5%)	2 (1,5%)
	Não	<b>107 (99,1%)</b>	<b>21 (95,5%)</b>	<b>128 (98,5%)</b>
Aceitaria colaborar gratuitamente em melhorias da sua fração desde que fossem fornecidos materiais (X=9,721 ; p=0,002)	Sim	49 (45,4%)	<b>18 (81,8%)</b>	67 (51,5%)
	Não	<b>59 (54,6%)</b>	4 (18,2%)	63 (48,5%)
Se tivesse disponibilidade financeira admite tornar-se proprietário da fração que habita (X=1,382 ; p=0,24)	Sim	22 (20,4%)	7 (31,8%)	29 (22,3%)
	Não	<b>86 (79,6%)</b>	<b>15 (68,2%)</b>	<b>101 (77,7%)</b>

•A negrito, os dados por nós considerados como mais relevantes

Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito



Fonte: IHM; CMF/SHF; Nosso inquérito

**Gráfico VI.11 : Tratamento gráfico das respostas aos quesitos 21 a 24, respeitantes a sentimento de pertença actual e eventualmente futura em relação ao BSAm**

O que se revela inultrapassável, neste grupo de respostas, é a radical discordância em relação à mudança de bairro e não questionámos fração, (falha nossa no inquérito) mas subentendemos fração, que sobretudo temem e dificilmente aceitam, em valores percentuais superiores a 90%, tendo alguns dos nossos declarantes, nas conversas informais revelado, que mantém um T3, mesmo hoje sendo apenas e só um casal, porque temem um eventual regresso a casa dos filhos que casaram ou constituíram família e se trocassem de fração, mesmo dentro do mesmo bairro, não os poderiam receber, principalmente em relação a filhas e a netos.

O mesmo se passa e ainda com um valor percentual mais eloquente e definitivo, em relação à abertura a uma eventual actualização de renda, com valores de Não a rondar os 99%, sobretudo no universo IHM, mais radicalizado que o SHF, mais cordato ou, podemos dizer, melhor trabalhado socialmente, sendo por demais explícita a existência de apenas 2 respondentes, SHF, que aceitariam uma eventual actualização da renda que estão a pagar.

No actual contexto e com elevada percentagem de residentes desempregados é natural que 98,5% dos moradores do bairro não aceitem a actualização da renda, independentemente da entidade promotora. Assim como mais de 77% da totalidade dos habitantes, quer IHM, quer SHF, não admitem tornarem-se proprietários da fracção que habita, mas e mesmo assim é maior a percentagem do universo SHF a encarar tal

aquisição como possível, o que reforça a nossa convicção de que o trabalho social de retaguarda compensa e muito e reforça de forma indubitável, o sentimento de pertença e integração pessoal e cívica.

A predisposição para participar em melhorias da fracção que habitam, desde que fossem fornecidos materiais, produtos e mesmo ferramentas de aplicação, é significativamente diferente entre moradores de habitações do IHM e da SHF pois o valor de prova associado ao teste de independência foi inferior a 0,05.

Entre os moradores de fracções da SHF, 81,8% admitem colaborar nas obras e entre moradores de habitação social do IHM essa percentagem é de 45,6%. Este resultado é explicado pela postura que a SHF têm nos bairros, pois em bairros mais antigos são os moradores que colaboram nas obras de reparação e beneficiação do bairro, por exemplo na Quinta Falcão alguns acessos recentes foram feitos pelos próprios moradores com materiais que a Câmara cedeu, o que raramente ou nunca acontece no universo IHM.

Devemos ainda realçar que, e em nosso entender, a participação em melhorias da fracção habitacional que ocupam, pode ser uma forma mais consensual de, por um lado envolver os moradores e aumentar o sentido de pertença e por outro conter os aumentos de encargos com a manutenção corrente, a que as rendas também respondem, com os quais e neste momento a maioria não concorda, muito embora nos pareça, face à diferença percentual, que quase metade dos respondentes estaria aberta a uma qualquer forma de contributo em benefício, não apenas pessoal mas e também institucional, ao aceitar colaborar gratuitamente em melhorias na sua fracção, nomeadamente a nível de interiores, desde que lhe fossem fornecidos materiais.

Mesmo assim e face às respostas obtidas pudemos encontrar e existem diferenças significativas entre os moradores, na vontade de participar em melhorias segundo a valorização que fazem da formação como forma de criar ligações entre moradores do bairro e destes com a entidade promotora, sendo que se revelam mais adeptos e abertos ao trabalho voluntário, o que tem sido muito bem apoiado pela SHF, que em alguns bairros e neste também, tem aberto oficinas, hortas urbanas, serviços de voluntariado diverso entre os moradores do bairro e por vezes até da zona, no sentido de propiciar actividades, algumas delas remuneradas que se façam substituir aos esquemas de subsídio clássicos providenciados pela Segurança Social.

Os Anexos têm inseridos os planos de ação social em termos de formação pessoal e colectiva dos respectivos inquilinos de cada uma das instituições, quer da SHF, quer do IHM, os quais virão ao constituir a base de trabalho para o 2º Objectivo final, o da

importância da intervenção social nos bairros de HS, como forma de promoção pessoal e colectiva de todos e cada um dos aderentes, infeliz e aparentemente, mais do género feminino que do masculino.

Os moradores que reconhecem a importância da formação também reclamam mais pela falta de limpeza mas também são estes que mais concordam em participar em acções de melhoria do bairro e destes alguns, que não reclamam pela falta de limpeza e que estão desempregados têm maior probabilidade de participar em acções de melhoria da sua fracção, podendo ainda dizer-se, face às respostas que, entre os moradores que não estão dispostos a fazer as melhorias na sua fracção, se encontram também muitos dos que também não consideram que a formação desenvolvida pelas entidades promotoras aumente ou reforce as ligações entre moradores e destes com as entidades promotoras, embora tenham participado maioritariamente nessas acções de formação.

Por ventura o efeito RSI e as suas imposições exclusivas de atribuição, que dicotomicamente, por vezes rejeitamos, mas, e muitas mais vezes, nomeadamente depois do nosso “trabalho de campo” no BSAm, começamos a ter uma acentuada tendência para compreender e aceitar.



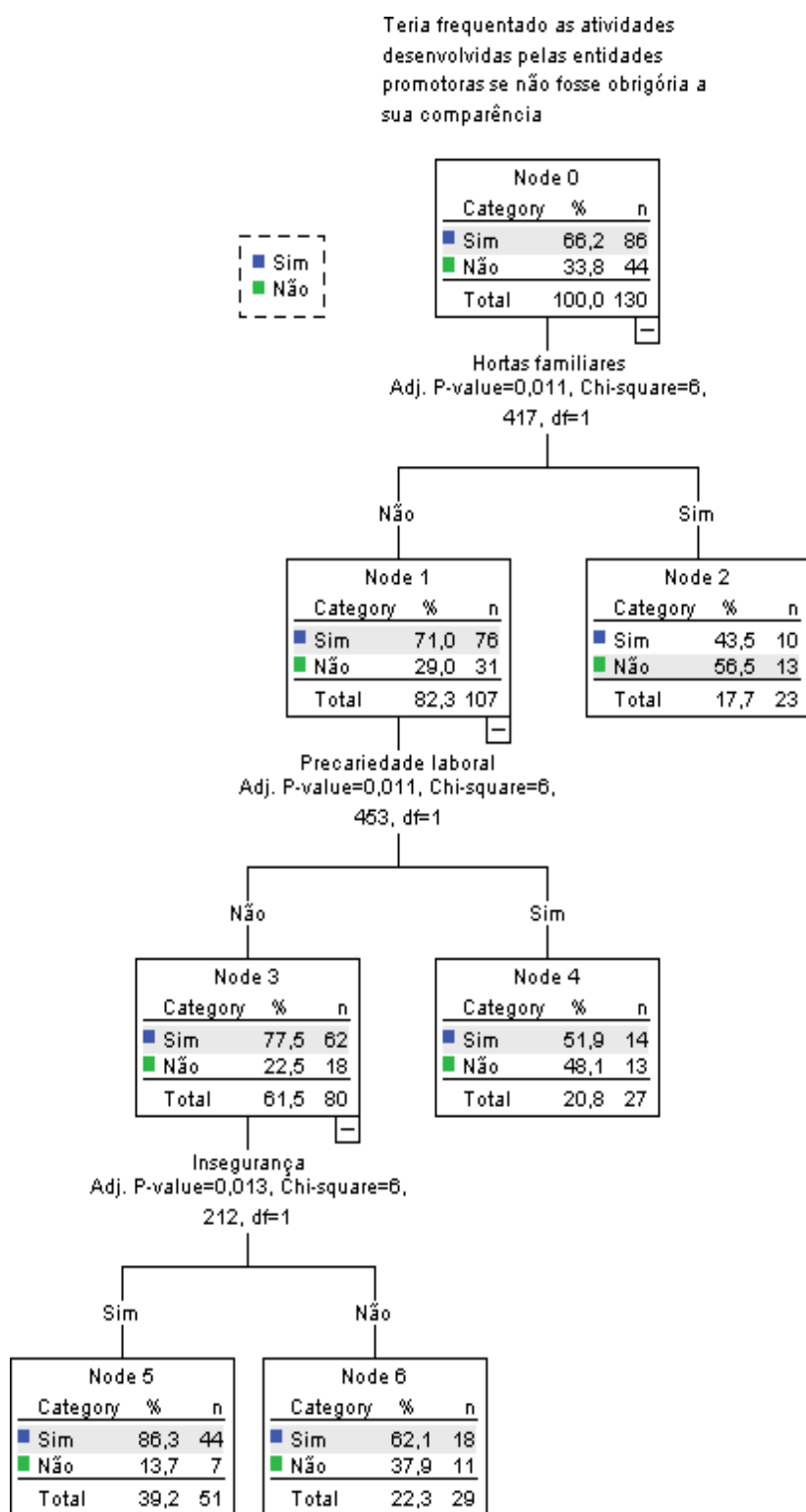


Figura VI. 1 Árvore de decisão 1: Inquilinos versus frequência de actividades de formação, actividades complementares de ocupação, precariedade profissional e insegurança

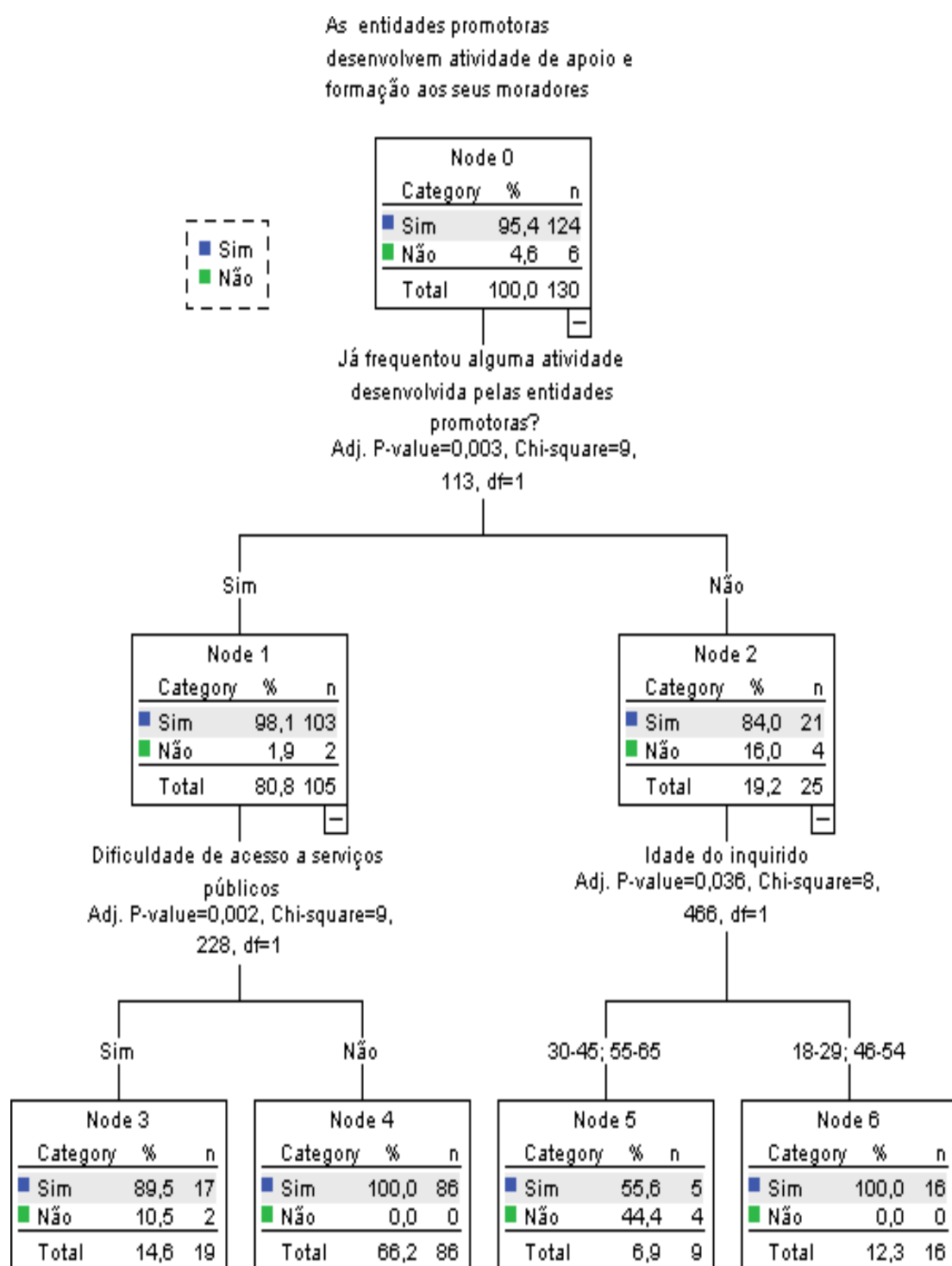


Figura VI. 2 Árvore de decisão 2 (VI): Inquilinos versus apoio e formação, respectiva frequência, acesso a serviços públicos e idade dos inquiridos

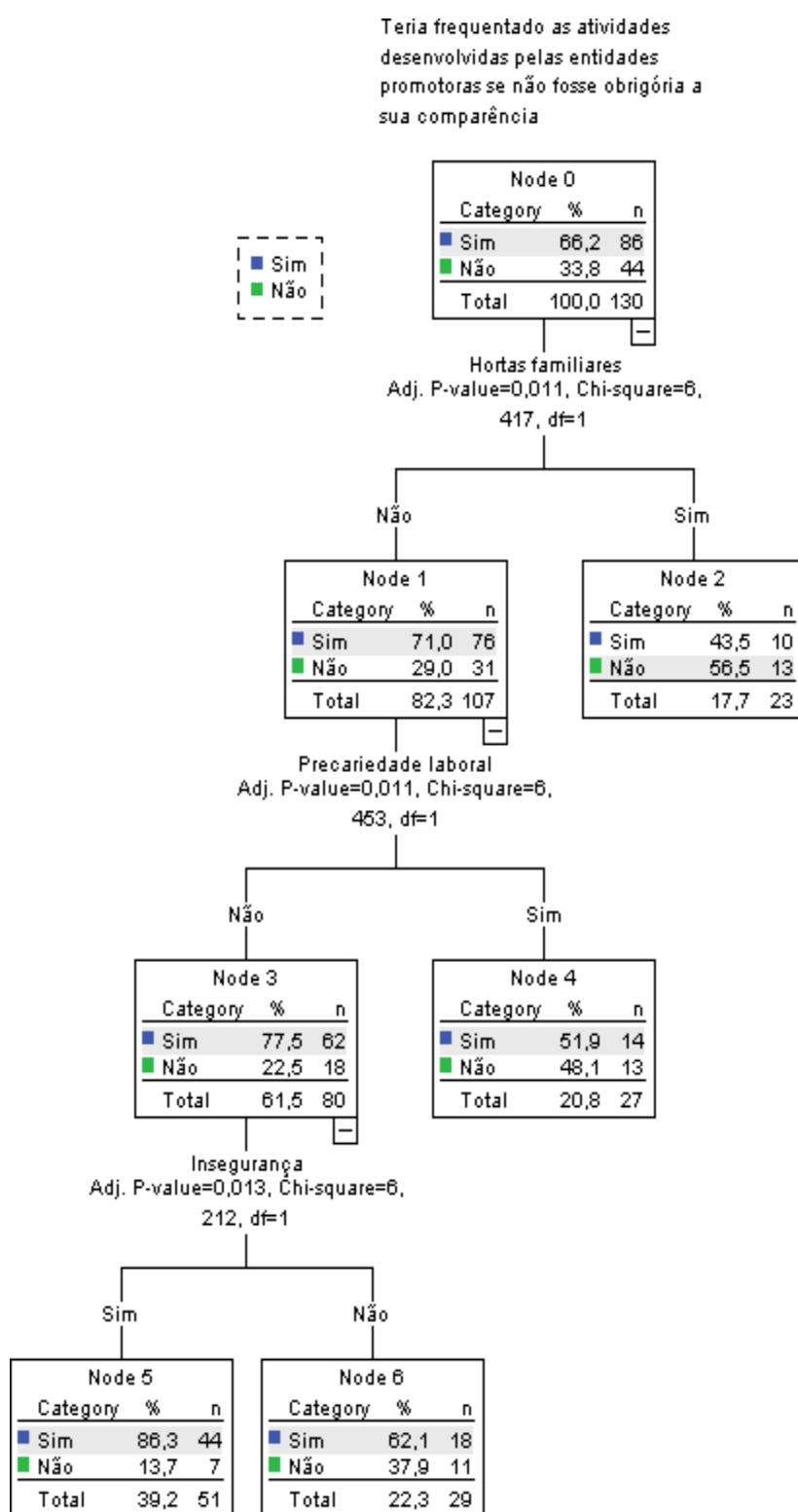


Figura VI. 3 Árvore de decisão 3 : Frequência de actividades de formação pessoal e cívica, versus, precariedade laboral, versus sentimento de insegurança.

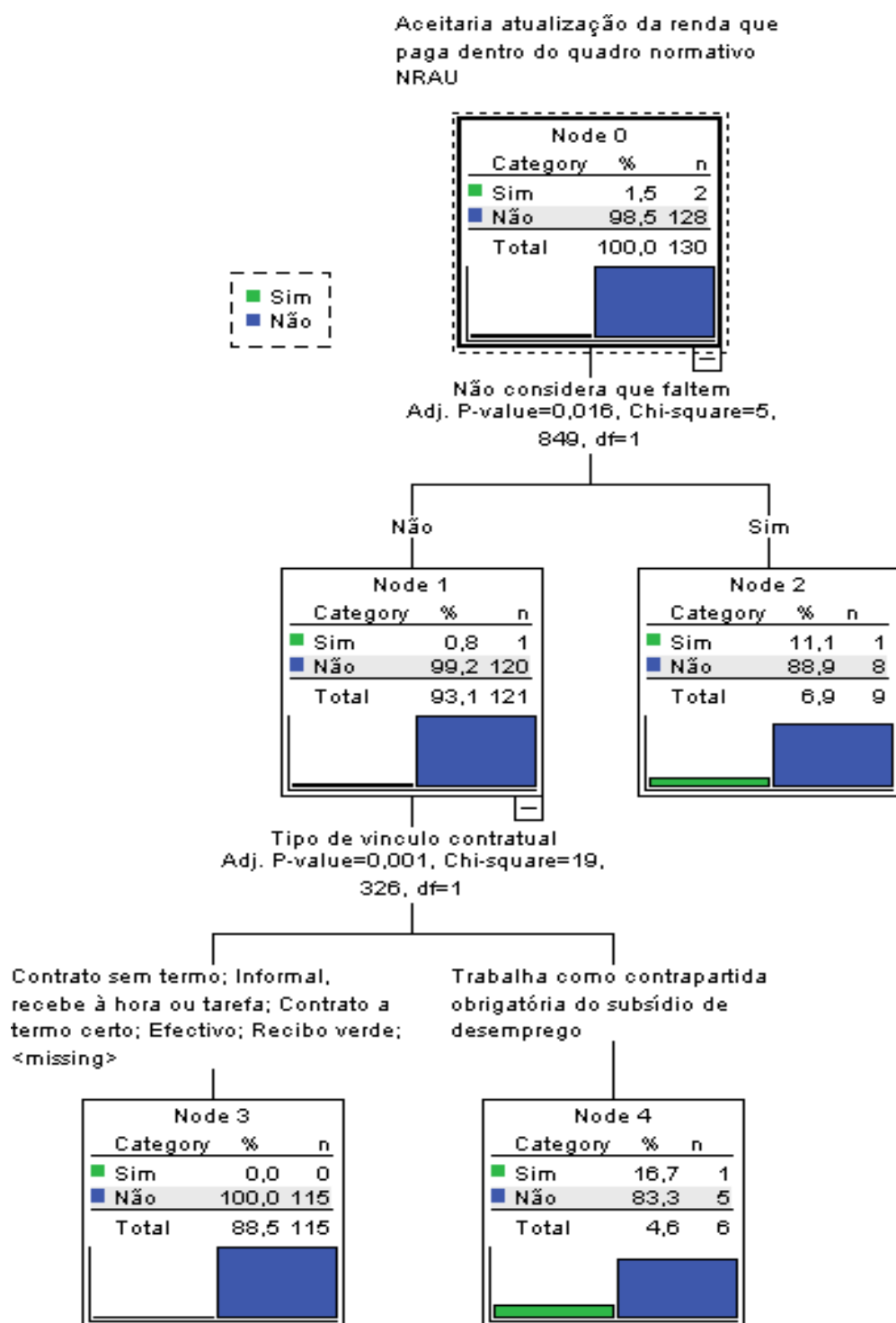


Figura VI. 4 Árvore de decisão 4 : Inquilinos versus abertura a actualização de rendas, versus, vínculos contratuais e trabalho como contrapartida de SD ou RSI

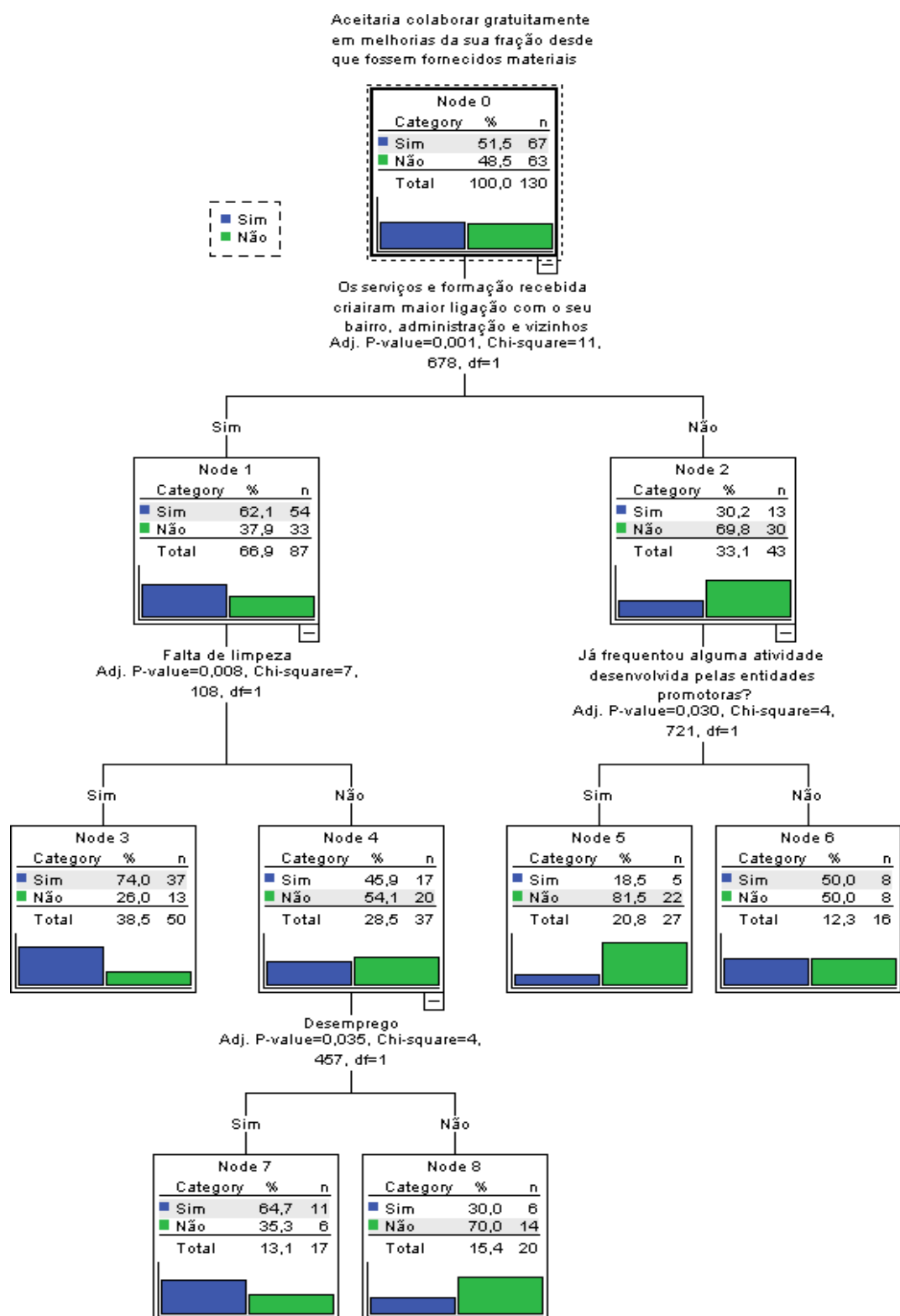


Figura VI. 5 Árvore de decisão 5: Inquilinos versus condições de fruição de uma HS, formação, falta de limpeza do bairro e situação profissional

Teria frequentado as atividades desenvolvidas pelas entidades promotoras se não fosse obrigatória a sua comparecimento

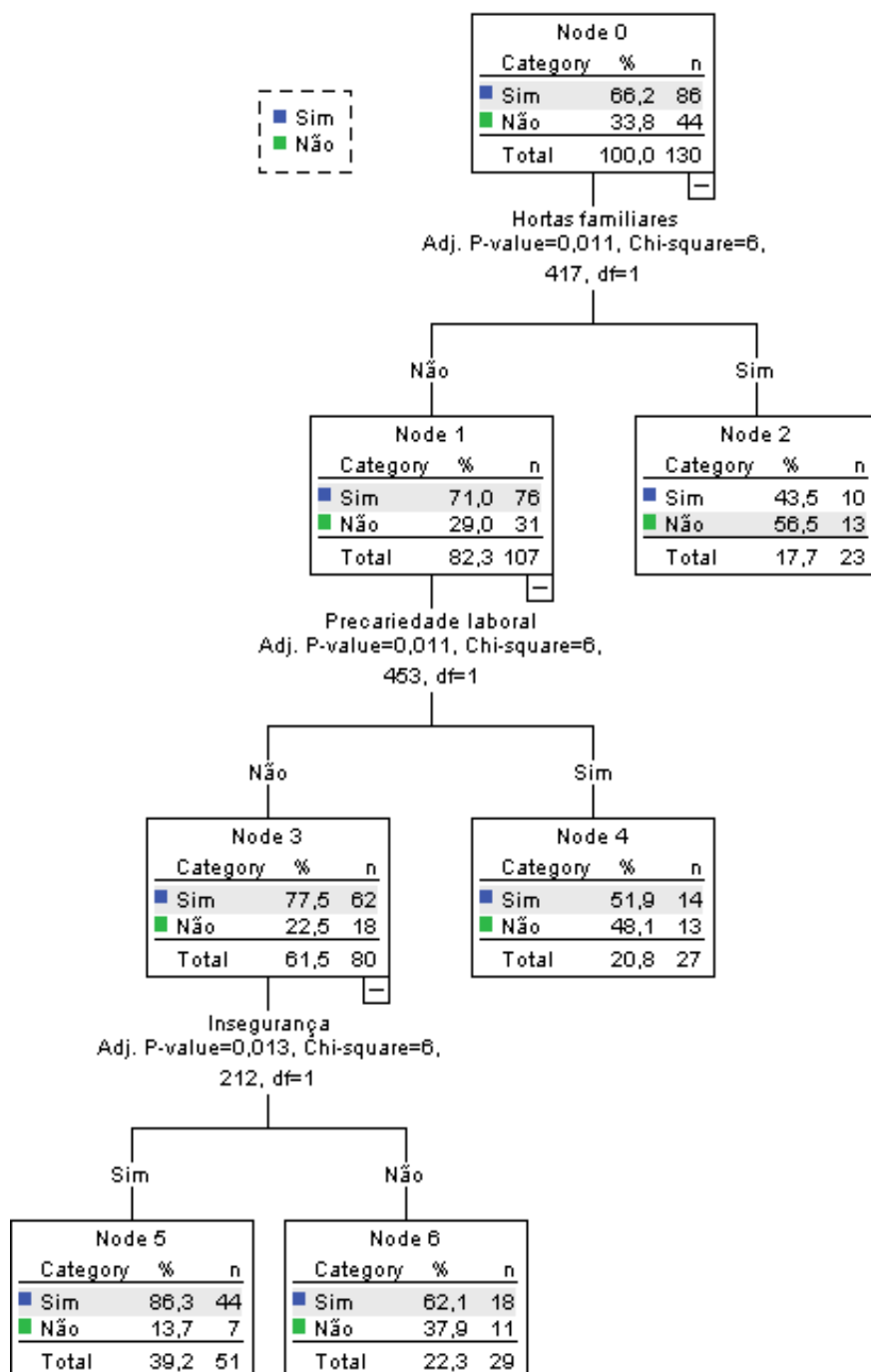


Figura VI. 6 Árvore de decisão 6: Inquilinos versus condições de fruição de uma HS, formação, falta de limpeza do bairro e situação profissional

É agora tempo de passar à Parte III, na qual agrupámos todas as sínteses, conclusões e agradecimentos.



## **Parte III - Sínteses finais**

### **Capítulo VII – Dos objectivos específicos aos objectivos finais**

#### **1.Nota prévia**

Como foi dito, no último ponto do capítulo anterior, viemos do incomensuravelmente grande, no nosso caso, a Habitação Social na Europa a 28, até ao nosso objecto de estudo, a HS na RAM e procurámos, através da escolha de um caso de estudo, na nossa circunstância o Bairro de Santo Amaro, no Funchal, descer ao local, a um BSAm que fosse suficientemente representativo da forma de actuação no terreno das duas instituições de HS na Madeira, de um grupo de moradores, não excessivamente grande que nos pudesse dificultar ou mesmo inviabilizar o seu estudo directo, com recurso a ferramentas de obtenção de dados de estudo, entrevistas não directivas, observação directa, embora não excessivamente participativa, do estudo dos seus indicadores de gestão e de natureza estatística e finalmente do lançamento no terreno de um inquérito por questionário, conjunto de técnicas e recursos que foram tratadas nos capítulos anteriores.

Resultava por demais evidente que os bairros não recebiam obras de requalificação e ou de beneficiação, que o esforço prosseguido para alienar algumas das suas habitações, tantas quanto as possíveis, das frações arrendadas, não havia surtido o efeito, nem alcançara os números desejados, dizendo-nos alguns dos moradores com quem abordámos esta temática que, com rendas de valor tão reduzido, com obras que custariam muito caro, com uma voz menor, ou quase inexistente, por parte dos eventuais recém-proprietários, em termos de fazer valer a sua voz em “Assembleias de Condóminos”, comprar a fração de que são inquilinos seria uma má, para não dizer péssima opção, fosse qual fosse o valor a pagar.



Tinham eles e nós também, perfeita noção dos encargos ocultos, uns, semi ocultos, outros, por custos fiscais e administrativos ligados à aquisição e ao financiamento à aquisição de habitação própria, que tem enriquecido bancos e promotores imobiliários e sufocado os compradores, assim como os IUCs de que estava isentos e protegidos como arrendatários e finalmente dos custos de condomínios, em que seriam parte residual, para além de se aperceberem perfeita e inteligentemente que, como arrendatários, tinham mais poder e menos maçadas do que como proprietários, o que invalidou esta estratégia insular tímida do “right to buy” versão RAM, importada de Portugal continental e migrada ela, de outros países europeus, desde a sua pátria de origem, o RU.

Desde o início da nossa tese e já numa fase anterior, enquanto frequentávamos o 1º ano do Doutoramento, se nos levantava a questão de conhecer e avaliar a situação da HS no geral e na Região Autónoma da Madeira em particular, saúde essa que se nos não antecipava nem antevia, pelo menos, por aquilo que líamos na Comunicação Social, como muito boa, atendendo a que, há mais de 10 anos se não investia em HS no país e na própria RAM, desde cerca de 2010, como pudemos ver nos capítulos anteriores e iremos aprofundar agora, o que nos era dito era que o investimento, ou aquilo que se designava por tal, era mais aplicado em despesas de capital e nos chamados custos de contexto, seja lá isso o que seja, tendo em conta a forma como a dívida a sindicatos bancários portugueses e não só, havia sido constituída para manter o *élan* construtivo em HS, na Região e também no país, embora menos.

Este investimento, reflectido nas contas e no orçamento da Região, assim como nos relatórios de contas das instituições de HS na RAM, como mostrámos no capítulo anterior, era e é cada vez mais gravoso, tanto mais que, e temos que ser justos, parte desse mesmo investimento foi construído e assumido para poder permitir ao GR a sua intervenção face às catástrofes naturais com que a Madeira periodicamente se defronta, caso de inundações catastróficas em 2010, incêndios criminosos mas devastadores em 2015, que obrigaram a um enorme esforço, por parte das instituições de HS para poder substituir a habitação sinistrada.

Assim e por tudo o antes dito, não podemos dizer, de forma alguma que o Estado, no nosso caso específico, a RAM tem desinvestido em habitação social. Bem pelo contrário o esforço mantém-se, não já em construção nova, pelo menos em quantidade, mas sim em manutenção, conservação e beneficiação, apesar de a maior parte desse mesmo investimento o seja para custos de funcionamento e fundamentalmente para remuneração

de capital e subvenções às entidades públicas de habitação social, nomeadamente o IHM e menos a SHF.

## **2. Três objectivos finais de análise, reflexão e actuação, imperativas e a muito breve prazo**

Finalmente e designando-as não apenas como meras questões de reflexão mas sim como e necessariamente, questões de actuação, iremos abordar aquelas que elegemos, a primeira de todas as nossas problemáticas em matéria de HS na RAM, que é o incumprimento no pagamento das rendas contratualizadas, a contra partida dos cidadãos que beneficiam de habitação, com valores, muitas vezes e muitos deles, meramente simbólicos, de tal forma diminutos e desfasados da situação actual do país, da Região e dos meros orçamentos individuais de cada um dos intervenientes que levam a que a cobrança, caso da SHF, efectuada via CTTs, seja feita 2 vezes por ano, em junho e dezembro, num esforço financeiro que para muitos dos inquilinos não ultrapassa os 12 euros por semestre, 2 euros por mês.

Pois e mesmo assim, como vimos antes, o endividamento ultrapassa já os cerca de 33% do global dos inquilinos, numa mancha que se alarga e não corresponde de forma alguma ao esforço que o Estado e a Região fizeram em relação a esta franja da população, pretensamente desfavorecida, a qual, aparentemente, aprisionou a Administração e em nosso entender beneficia injusta e impudoradamente de um bem público escasso e muito caro, em detrimento dos verdadeiros carentes e dos cidadãos no seu todo, muitos dos quais, como tivemos ocasião de ouvir, nas famosas entrevistas não transcritas, se gabam do seu comportamento e inventam todas e mais uma razão para fugir aos seus compromissos, livremente aceites e nunca impostos.

A segunda questão, que é também o nosso segundo objectivo final é referente ao papel que a formação individual e colectiva dos inquilinos levada a cabo pelas instituições de HS pode ter no quotidiano de todos e cada um, assim como no reforço e solidarização dos mesmos inquilinos com os seus coo inquilinos e com as instituições que tutelam a habitação, por si arrendada e finalmente, no reforço da sua condição pessoal e cívica.

Para tal socorreremo-nos-emos dos documentos oficiais que nos foram feitos chegar pelas instituições de tutela de HS, os quais inserimos nos anexos, documentos exaustivos referentes aos diversos programas e actividades variadas de formação pessoal e colectiva dos inquilinos dos diversos empreendimentos e bairros sociais de ambas, tendentes a melhorar as suas competências sociais como afinal uma outra e eventual forma e mecanismo de intervenção nas questões que consideramos críticas do incumprimento,

associabilidade e desleixo pessoal e colectivo, em que muitos destes cidadãos e inquilinos caíam ou se deixam cair.

À anterior, acresce por fim, a terceira questão e objectivo final, à dificuldade/impossibilidade ou pelo contrário capacidade de, quer o GR, quer as autarquias, com actuação em HS, mas fundamentalmente o primeiro, por via da actuação que determinar ao seu IHM e indirectamente à SHF, terá sobre a resposta a dar, em termos de HS, face à questão que se perspectiva do regresso maciço de nacionais e luso descendentes, oriundos da Venezuela e da mais que provável necessidade, porventura possibilidade, quem sabe inevitabilidade, de lhes propiciar habitação condigna, tendo em vista que a situação no país de acolhimento se degrada cada vez mais e todos esses nacionais portugueses iniciaram um aparentemente imparável regresso a Portugal e à Região.

## **2.1 Objectivo Final 1: Perfis da dívida de HS na RAM e sua sustentabilidade**

### **2.1.1 Questão essencial: A dívida de HS na RAM é sustentável?**

A resposta é sim. Desde que subvencionada pelo Estado ou pela Região. Mas impomo-nos esclarecimentos adicionais à nossa resposta.

Já escalpelizamos de uma maneira tão aprofundada quanto nos foi possível, esta questão da dívida e desde o princípio dos nosso trabalho, ela foi de enorme relevância para nós, uma vez que, e conforme veremos de imediato, não parece ter havido uma correspondência e equivalência de esforços, por parte dos cidadãos, inquilinos das instituições de HS na Madeira e o esforço que foi prosseguido, quer pelo GR, quer pelas autarquias, nomeadamente a do Funchal, tanto em disponibilidade de investimento em construção nova, de qualidade e acessível, como de despesas de manutenção e conservação desse património social, para permitir que os cidadãos beneficiassem de um conjunto de infraestruturas habitacionais que lhes pudesse resolver, como pudemos ver antes nos capítulos de análise histórica, uma situação de carência ou mesmo indisponibilidade de habitação social.

Resulta assim para nós surpreendente, na dupla qualidade de cidadão e de investigador, verificar, sem qualquer margem para dúvida, que os cidadãos utentes de HS tivessem iniciado uma espiral de incumprimento e dívida que começou, como tudo

começa, de uma forma tímida e pouco significativa, mas que, a partir de uma determinada época, assumiu e assume hoje montantes muito consideráveis, os quais, geram uma dívida global, a qual, hoje em dia e em certos casos, se revela quase impossível de consolidar, senão recorrendo a suprimentos orçamentais, por parte do Governo Regional e autarquias, às entidades de HS da RAM, que, ano após ano, vêm os seus balanços e orçamentos sucessivamente agravados e impossíveis de consolidar tendo em vista a recuperação de um passivo que assume valores não apenas muito substanciais, mas críticos, em relação ao futuro da HS na Região.

Para desenvolver este ponto recorreremos a muito do material que apresentámos em capítulos anteriores temáticos, dando-lhes um novo tratamento e comentário e relacionando entre si, investimento público e autárquico, rendimentos brutos dos cidadãos, rendas social e técnica e o que demais julgámos necessário apresentar, para podermos compreender, se tal hoje é possível, como e porquê se chegou em termos de endividamento ao ponto em que todos nos encontramos, quer os cidadãos contribuintes, os inquilinos, as instituições e finalmente o Estado Central, a Região Autónoma da Madeira e as Autarquias.

Importa assim revisitar a tabela abaixo inserida, que nos revela a evolução do número de fogos de HS por tipologia e por anos, desde 2009 a 2015, anos, com que trabalhamos, em grande parte da nossa tese, com uma única excepção, a do endividamento versus investimento, com a qual voltaremos a trabalhar, mais adiante, no gráfico 2 (VII).

Podemos assim dizer que a oferta de HS na RAM, em relação à tipologia, ao perfil das suas famílias, tanto em relação ao número de descendentes, como em relação ao envelhecimento da população, se revela como a mais adequada, com um crescimento controlado, mas visível de T0 e T1, muito embora a percentagem destas 2 tipologias seja um pouco superior aos 10%, do volume total, que vê o especial enfoque da AR e AL nas tipologias T2 e T3, enquanto a tipologia T4, que se começa a revelar como desadequada, face às actuais e mais que certas futuras tendências da pirâmide etária e da estrutura e tipo de família, assiste a um crescimento menor.

Podemos ainda dizer que os valores totais acumulados de todas as tipologias tem vindo a decair lentamente embora não de forma muito significativa, com a excepção do ano de 2015 em que se entrou em terreno negativo, face aos anos anteriores, efeitos de um crescimento, ainda que momentâneo, das alienações de património edificado.

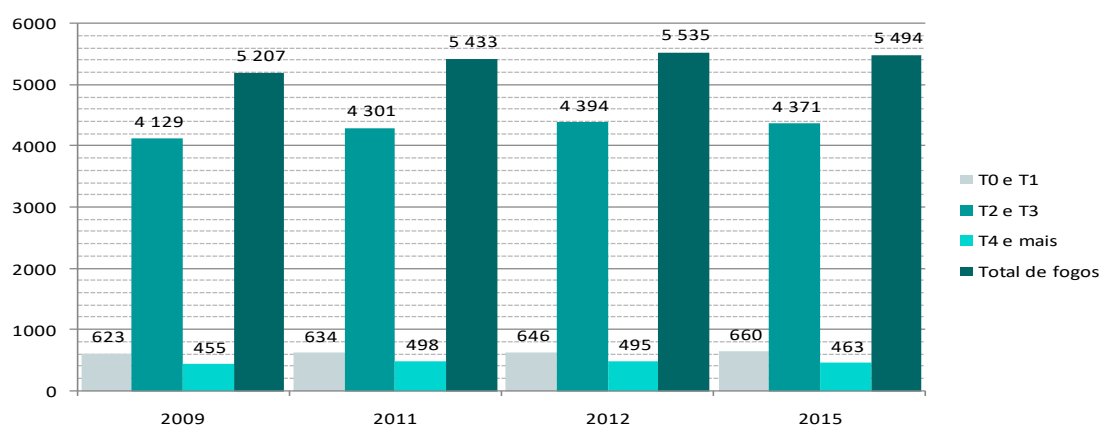
Isto revela, de uma forma inquestionável que e contrariamente a Portugal Continental, mesmo após o ano 2000, a RAM manteve o seu projecto de desenvolvimento

e oferta de HS aos seus cidadãos mais carenciados e que isso constituiu um manter do esforço financeiro, tanto em investimento como em financiamento, muito dele, em forma de empréstimo caucionado pelo Governo Central mas e fundamentalmente em dívida pública da RAM, com recurso a empréstimos bancários e mais ainda, que este esforço, embora condicionado pelos compromissos assumidos com a dívida pública nacional e regional, conseguiu manter-se, quase podemos dizer constante até 2015, ano em que a inflexão percentual foi finalmente negativa, uma vez que à já acima citada alienação, acresceu para o cômputo geral de inversão de tendência, muito mais a não construção.

Tabela VII.1 Evolução do número de fogos por tipologia

Número de fogos					Taxa de variação do número de fogos entre períodos
	T0 e T1	T2 e T3	T4 e mais	Total	
2009	623(12%)	4129(79,3%)	455(8,7%)	5207(100%)	-
2011	634(11,7%)	4301(79,2%)	498(9,2%)	5433(100%)	4,3%
2012	646(11,7%)	4394(79,4%)	495(8,9%)	5535(100%)	1,9%
2015	660(12%)	4371(79,6%)	463(8,4%)	5494(100%)	-0,7%

Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)



Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)

**Gráfico VII.1: Evolução do número de fogos HS, disponibilizados entre 2009 e 2015**

Abordaremos agora o que designámos por Despesas em habitação e serviços colectivos, em Euros, prosseguidas pela RAM, no seu todo, tanto dos designados Serviços e Fundos Autónomos, a que juntámos os quantitativos referentes ao investimento e gastos prosseguidos pelo GR, para os anos de 2009 a 2014, os valores que tivemos disponíveis à data do nosso trabalho, valores esse que se revelam em dentes de serra e correspondem

grosso modo aos anos em que houve tragédias e catástrofes naturais, em que a Madeira é fértil, nomeadamente os anos de 2010, ano esse em que a 20 de fevereiro se deram catastróficas inundações que causaram devastação e morte por toda a ilha e a esse ano correspondeu, em plena crise da dívida, um aumento de 124% das despesas, a que se seguiu 2013, ano esse, e não queremos ser maldosos, a que corresponderam eleições autárquicas. De novo, em 2016, mais uma catástrofe natural, desta vez de origem criminosa se abateu sobre a RAM, os incêndios urbanos de origem criminosa em agosto no Funchal,<sup>318</sup> que motivaram fortes esforços na reposição da normalidade possível em termos de habitação e mostraram à saciedade que as instituições de HS na RAM não estavam com disponibilidade de HS para acudir às necessidades e tiveram que ir ao mercado de arrendamento regional, competindo com os privados e disso tirando dolorosas conclusões em relação ao oportunismo e falta de sentido social (compreensível) das entidades privadas.

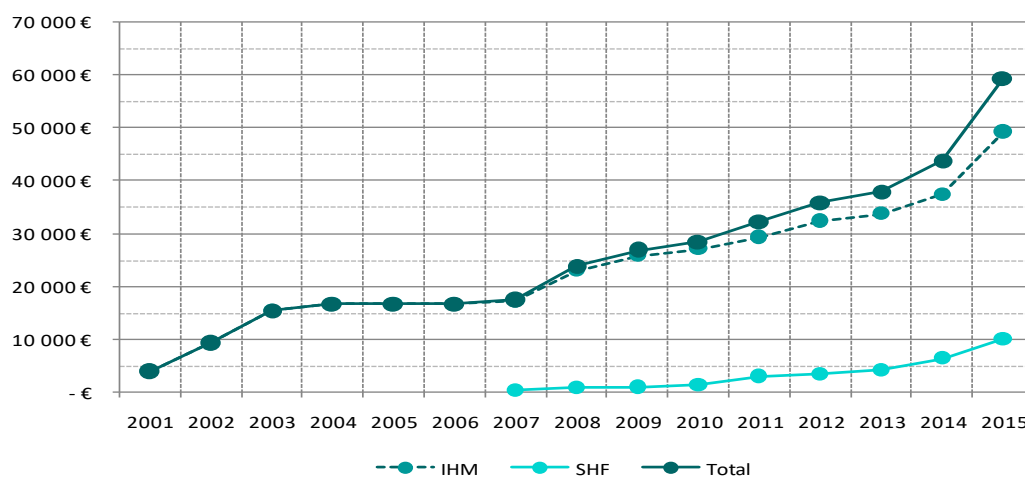
**Tabela VII.2 : Despesas em habitação e serviços colectivos (€)**

Ano	Governo Regional	Serviços e fundos autónomos	Total	Taxa de variação
2009	53 493 641,50 €	1 897 712,81 €	55 287 162,79 €	
2010	121 995 246,00 €	1 981 687,00 €	123 840 670,00 €	124%
2011	91 729 134,51 €	1 851 340,89 €	93 468 594,49 €	-25%
2012	78 884 999,68 €	1 776 130,57 €	74 799 988,94 €	-20%
2013	133 678 833,47 €	13 954 903,24 €	135 693 205,14 €	81%
2014	121 361 168,02 €	13 003 935,43 €	123 353 841,90 €	-9%

Fonte: DROT (Direcção Regional do Orçamento e Tesouro)

<sup>318</sup>

(<http://www.dn.pt/sociedade/interior/noite-dantesca-no-centro-do-funchal-depois-de-dia-de-aflicao-5330606.html>)

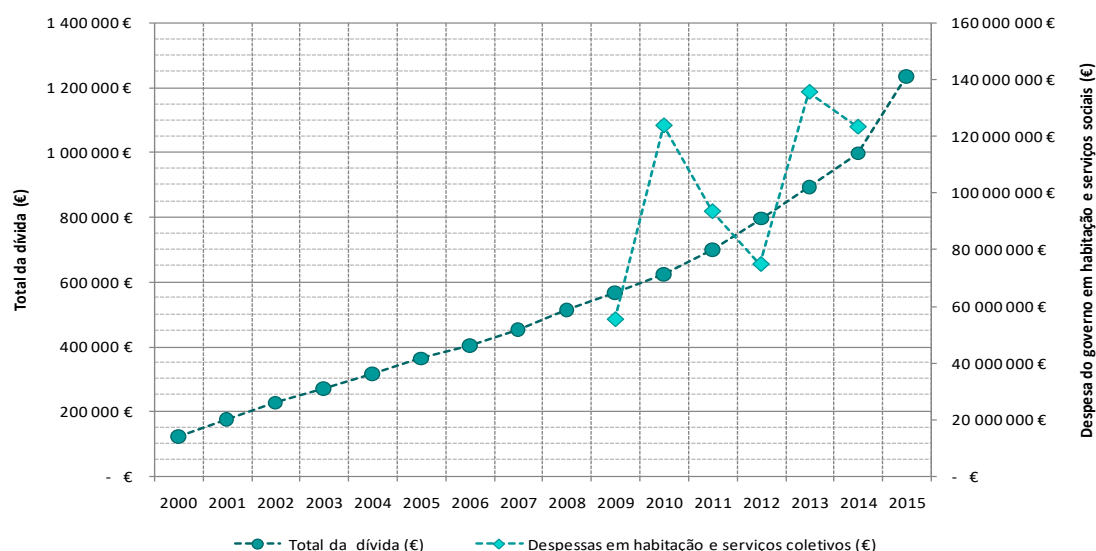


Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)

**Gráfico VII.2 : Evolução do investimento do IHM e SHF, em HS no período 2001-2015**

Podemos uma vez mais realçar que e de acordo com a tabela acima respeitante a despesas em habitação e serviços colectivos (€) enfatiza, como aludimos antes o esforço em relação às despesas assumidas e pagas em matéria de HS na RAM, o que o gráfico junto e logo abaixo da tabela mostra em relação, agora já à evolução do investimento do IHM e SHF, em HS no período 2001-2015, o do IHM necessária e substancialmente maior, em relação ao da SHF, o que se explica por o IHM ter tido a sua existência legal e estatutária a partir de 2007, até aí as responsabilidades em HS eram assumidas pelo IHRU e a SHF nos surgir também desde 2007, como Empresa Municipal, muito embora este departamento camarário, sob a tutela e iniciativa da CMF tenha surgido em meados de 1940, tendo nós recorrido a este artifício expositivo gráfico para podermos comparar investimentos e obrigações, ano por ano, para ambas as instituições.

O gráfico abaixo demonstra que o total da dívida pública da RAM na sua globalidade em relação com o valor dos investimentos e despesas em HS e serviços colectivos na RAM teve oscilações e integrámos no gráfico que traduz as despesas totais RAM, os valores respeitantes ao sector HS na RAM, para podermos verificar que, embora tais despesas e investimentos tenham sido vultuosos e correctos, quase virtuosos, pelo menos na sua vertente social, constituem um valor muito diminuto em relação ao cômputo global.



Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)

**Gráfico VII.3: Evolução da dívida referente a rendas em atraso, versus despesas em habitação e serviços colectivos (2000 a 2015).**

Em conclusão parcial, não podemos dizer, de forma alguma que o Estado, no nosso caso o Governo Regional ou ainda as autarquias e as suas instituições de HS, na RAM, se tenham furtado a esforços em matéria e domínio de habitação social e resulta para nós ainda mais incompreensível a atitude pouco cumpridora, solidária e responsável por parte de alguns dos cidadãos que beneficiam de HS, que se materializa pelo não pagamento das rendas contratualizadas, algumas das quais, nomeadamente as sociais, pelo seu reduzido valor, tornam ainda menos compreensível tal atitude.

Importa ainda irmos mais a fundo nesta questão e se fizermos uma análise ainda mais fina do ciclo de investimento, versus ciclo eleitoral, a componente política e as eleições contribuem, tanto quanto, ou mais que os acidentes e tragédias naturais, para esse investimento, não apenas para o que pudicamente designamos de captura da Administração Pública em relação aos interesses de grupos, entre os quais incluímos partidos políticos e as suas estratégias eleitorais, mas e neste caso também e não apenas e só dos utentes de HS, captura essa que se manifesta sobre maneira, pelo crescimento, quase podemos dizer explosivo da dívida, muito embora a crise económica também contribua, de forma continua e muito expressiva no avolumar dessa mesma dívida de HS, o que iremos ver de imediato.

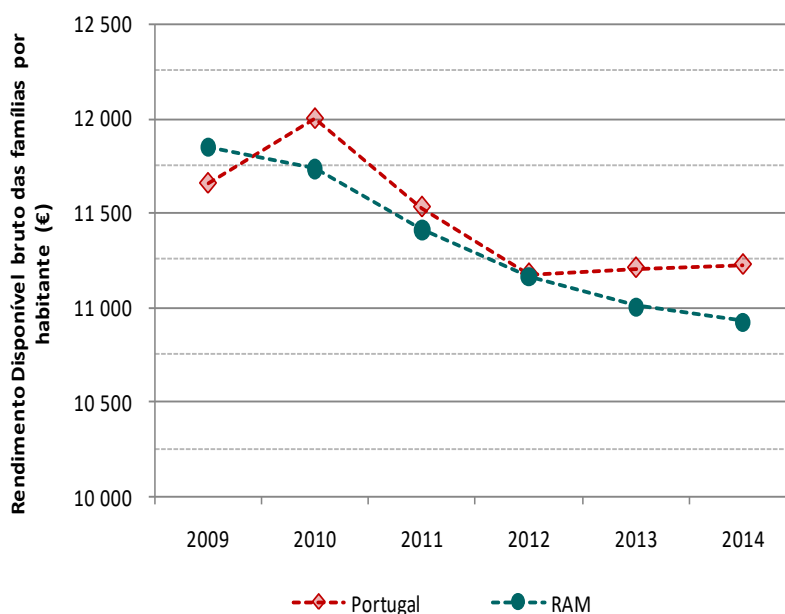


**Tabela VII.3: Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual)**

Ano	Portugal (€)	RAM(€)	Variação relativamente a 2009
2009	11 657	11 847	-
2010	12 001	11 734	-1,0%
2011	11 531	11 413	-3,7%
2012	11 176	11 163	-5,8%
2013	11 208	11 002	-7,1%
2014	11 225	10 926	-7,8%

Fonte: DREM (Extraído 27/12/2016)

De forma sucinta podemos verificar que a RAM, Região que havia já ultrapassado em 2009 o RDB de Portugal no seu todo, sofreu uma forte contracção da sua actividade económica e por causa disso de RBD privado dos seus habitantes, numa variação que se mantém tendencialmente negativa e crescente, o que não deixou nem deixa de ter consequências quer na qualidade de vida dos seus cidadãos, quer na quebra dos seus índices de bem-estar e desenvolvimento, questão à qual, conforme e seguidamente daremos continuidade analítica.



Fonte: DREM (Extraído 15/11/2016)

**Gráfico VII.4: Rendimento Disponível Bruto das famílias (preços correntes; anual)**

A crise económica tem contribuído de forma muito acentuada para o avolumar da dívida em HS na RAM e a tabela anterior e gráfico correspondente, revelam isso mesmo,

de forma insofismável, revelando que a RAM, em 2009, tinha um RBD, superior à média nacional, o qual foi sendo ultrapassado em curva descendente, tendo-se aproximado em 2012, pois quase se sobrepôs em valor, mas voltou a descer em contínuo, enquanto a curva nacional apresentava já uma inflexão positiva que a RAM não conseguiu acompanhar, até hoje, com um diferencial percentual entre 2009 e 2014 de -7,8% e pior do que isso sempre a decrescer.

Como resulta evidente com um RBD cada vez mais reduzido e com um desemprego que se mantém ainda hoje muito superior ao de Portugal, nomeadamente, mas não só, no desemprego jovem, ou no de longa duração ou ainda e no de muito longa duração, que abrange muito do universo dos inquilinos de HS na RAM, tal teria inevitável e dolorosamente que ter consequências, ao nível do endividamento pessoal e familiar dos inquilinos no seu todo, em termos de dívida geral e mais especificamente em HS, o que poderá explicar o crescimento do incumprimento das rendas, não no seu todo mas pelo menos em grande parte. Tabela VII.4: Valores mínimos e máximos dos rendimentos mensais inquilinos de HS no BSAm, por entidades.

	Entidade	N	M(DP)	Min-Máx
Rendimento mensal	IHM	266 €	589,07 (424,98)	0 - 2256,95
	SHF	48 €	34,23 (112,07)	0 - 481
	Total	314 €	504,26 (441,35)	0 - 2256,95

Fonte: IHM, CMF/SHF (Extraído 15/11/2016)

Este valor é significativamente diferente entre moradores do IHM e da SHF e isto que conseguimos encontrar no BSAm é igual, senão mais agravado nos empreendimentos do IHM, nomeadamente nos concelhos rurais mas não só, como é o caso de Câmara de Lobos, Santa Cruz e mesmo Porto Moniz, um pequeno concelho rural com cerca de 2 000 habitantes, sendo que os dois primeiros, que podemos considerar como parte da designada área metropolitana do Funchal, uma vez que formam uma mancha contígua e idêntica, em termos de povoamento e infraestruturas, estão duramente atingidos pelo desemprego, muito dele estrutural e de muito longo prazo, gerando percentagens de endividamento muito superiores às médias do universo de inquilinos do Funchal, ambas as instituições de HS confundidas e ainda em relação às médias globais da RAM.

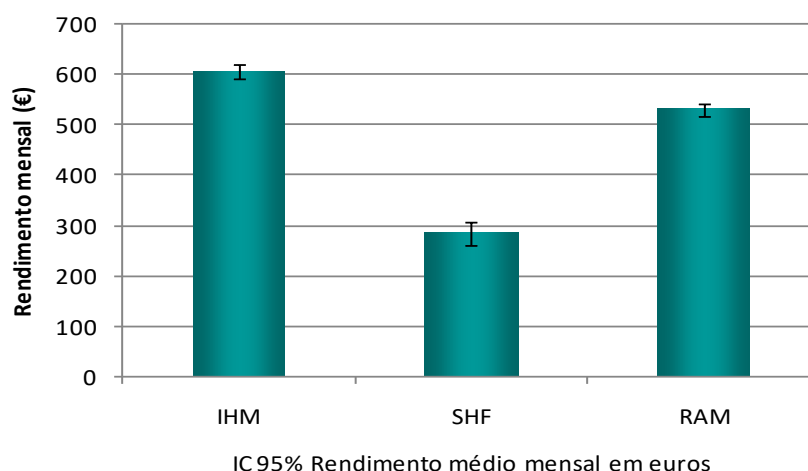
Esta situação, com recurso à tabela acima é por demais exemplificativa e dispensa-nos de comentários adicionais, muito embora os rendimentos declarados pelos inquilinos do IHM sejam superiores em valor aos apresentados no universo SHF, o que se nos afigura

surpreendente e poderá significar que o escrutínio do IHM é mais aprofundado e por isso mais próximo do real, com uma diferença muito significativa mas e curiosamente ou talvez não, o nível e percentagem de endividamento neste, seja superior e a tabela imediatamente abaixo reforça o que antes dissemos, embora aparentemente contraditório mas efectivo e sustentado nos dados das duas instituições.

**Tabela VII.5 : Rendimentos declarados IHM, SHF e total com correcção Mann-Whitney**

IHM	SHF	Total	Mann-Whitney	
M(DP)	M(DP)	M(DP)	Z	P
606 (431,4)	284,6 (416)	530,9 (448,9)	654,323	,000

Fonte: IHM; CMF/SHF



Fonte: IHM; CMF/SHF

**Gráfico VII.5: Rendimento médio mensal em euros, IHM, SHF e RAM.**

Abordámos até agora quantitativos e disponibilidades de HS na RAM, a que juntámos e contrapusemos rendimentos mensais declarados, dos inquilinos de HS no e do IHM, SHF e global RAM.

Iremos agora escarpelizar os valores mínimos e máximos, assim como os respectivos intervalos, da Renda Social na RAM, por instituição. Para tal e uma vez mais partiremos dos valores obtidos e estudados para o BSAM e depois relacioná-los-emos com os globais da RAM.

Este exercício que se nos revela virtuoso, poderá dar-nos chaves suplementares para a compreensão de toda esta questão do endividamento, por instituição, por concelho

e global, uma vez que se torna mais compreensível que a rendas sociais e técnicas, mais elevadas correspondam não apenas potenciais maiores níveis e percentagens de incumprimento.

**Tabela VII. 6: Valores mínimos e máximos da Renda Social na RAM, por instituição**

		N	M(DP)	Min-Máx
Renda social	IHM	265 €	56,85 (76,09)	2 - 715,62
	SHF	43 €	89,31 (70,07)	19 - 308
	Total	308 €	61,38 (1293,39)	2 - 715,62

Fonte: DREM

Podemos assim dizer que em relação à renda social, entre os moradores do Bairro de Santo Amaro, o seu valor é, em valores aglomerados, entre o mínimo de 2 euros e atinge um máximo que é de 715,62€ (renda técnica), podendo nós acrescentar que o valor da renda social difere significativamente entre os moradores do IHM e da SHF, sendo menor entre os moradores da SHF.

Tal como observamos anteriormente, o valor da renda social é manifestamente menor entre o universo dos inquilinos da SHF e também entre estes moradores o número de rendas em atraso é menor. Entre os moradores da SHF, o número máximo de rendas em atraso é igual a 100 e entre moradores do IHM o número máximo de rendas em atraso é 179.

Relativamente aos valores em dívida, observamos, uma vez mais no BSAm que nos serve de paradigma e guia, valores muito díspares nas rendas em dívida. Por um lado e felizmente, há muitas famílias com rendas em dia e logo, sem qualquer dívida à instituição, seja ela uma ou outra, mas também damos conta e nos apercebemos que existem famílias com dívidas que excedem os 100.000€, sendo que este valor em particular, que podemos considerar quase incompreensível, é provocado pela dívida de uma única família e representa quase metade do valor em dívida dos moradores do bairro BSAm, ao IHM, enquanto e também, entre os moradores de habitações da instituição SHF existe uma família com uma dívida igual a 9.401€, substancialmente inferior mas mesmo assim significativa.

O valor médio mensal da renda mensal na habitação social na RAM e falamos agora já da Madeira no seu todo, situava-se nos 74,55€ em 2009, o primeiro ano que abordámos e foi sofrendo reduções sucessivas nos períodos seguintes.

Assim e em 2010 a renda média mensal foi de 59,09€ o que representou uma redução de 20,7% relativamente a 2009 e em 2011 voltou a registar uma redução para 57,09€ que representa uma diminuição de 23,4% relativamente a 2009 e finalmente em 2015 a renda média foi de 54,82€, ou seja menos 26,5% do que em 2009

Estas sucessivas reduções do valor cobrado pela renda social foram acompanhando as reduções do rendimento disponível bruto das famílias como mostra a tabela 4, resultado da dupla intervenção a que a Madeira foi submetida e que em 2014 representava menos 7,8% do rendimento disponível bruto em 2009, valor esse que entra na fórmula de cálculo da renda social a cobrar, fórmula essa que inserimos nos Anexos desta tese, à semelhança do documento legal que regulamenta tanto esta renda social quanto a renda técnica.

Partiremos agora e finalmente para o que permite avaliar e tentar, se possível compreender a dívida em HS na RAM e uma vez mais e como sempre seguiremos com o nosso raciocínio servindo-nos de tabelas, gráficos e árvores de decisão, a primeira das quais e como sempre no nosso trabalho, referente ao BSAm, após o que passaremos ao universo global da RAM.

Tabela VII.7: Números de rendas em atraso e seus valores em dívida, no BSAm, por instituição.

		N	M(DP)	Min-Máx	Total
Nº de rendas em atraso	IHM	266	10,56 (28,22)	0 - 179	2 810 €
	SHF	48	10,08 (22,18)	0 - 100	484 €
	Total	314	10,49 (27,35)	0 - 179	3 294 €
Dívida (€)	IHM	266	1330,63 (9776,65)	0 - 123802,26	353 948 €
	SHF	48	636,41 (1733,84)	0 - 9401,1	30 548 €
	Total	314	1224,51 (9024,34)	0 - 123802,26	384 495 €

Fonte: IHM; CMF/SHF

A análise desta tabela é por demais exemplificante, quando nos revela que o número de rendas em atraso no BSAm para um universo de 314 moradores, 266 do IHM e 48 do SHF é quase podemos dizer percentualmente igual e de valores reduzidos devido sobretudo aos valores muito diminutos das rendas cobradas, mas que os números de meses em atraso se escalona entre os 0 dos cumpridores e os 100 para a SHF e os 0 e 179 meses de atraso do mais endividado do IHM.

Lembramos que estamos a falar do somatório dos meses em dívida, mas que o somatório em valor dessas mesmas rendas apresenta já um valor acumulado muito substancial e quase podemos dizer, face ao universo e panorama social e económico

individual e colectivo dos seus moradores quase, senão mesmo, insuprível, sendo que esses mesmos valores são na parte superior da tabela referentes ao somatório mês e na parte inferior ao quantitativo valores.

O inquérito que lançamos no terreno do BSAm, revelou que uma elevada percentagem de moradores estão desempregados, são aposentados, ou reformados, com rendimentos e pensões ou reformas muito baixas, resultantes de carreiras contributivas pouco valorizadas, enquanto outros, tiveram carreiras contributivas curtas ou intercaladas, ou nem sequer exerceram alguma vez na vida profissão remunerada e por isso se dizem sem ocupação e este simples facto pode justificar, e de certeza justifica, aos nossos olhos, que tentamos, tanto quanto o possível, sejam benevolentes e isentos de preconceitos e apriorismos, o aumento das dívidas dos moradores, nos últimos anos.

Os moradores não têm dívidas anteriores ao ano de 2001, ou pelo menos estas não estão apresentadas e contabilizadas nos documentos que nos foram confiados por ambas as entidades, razão pelas quais as não podemos referir, mas nos dão a entender que terá eventualmente havido um eventual perdão da dívida anterior, uma vez que não acreditamos que estes hábitos de incumprimento sejam apenas recentes e não reiterados no tempo e nos valores.

A evolução dos valores em dívida mostra que até 2007 a dívida dos moradores do bairro parecia sustentável e como tal nos era apresentada, uma vez que as 314 famílias do BSAm, acumulavam menos de 20.000€ de rendas em atraso. Em 2008 ocorre um aumento muito substancial e importante da dívida, a qual tem mantido um crescimento cada vez maior. Note-se que desde 2013, a taxa de crescimento é de aproximadamente 50%.

Face aos valores em dívida, que em 2015 já atingem os 380.000€, só no BSAm, é natural que os moradores cumpridores, que os há, tendo conhecimento desta situação crescente de incumprimento, valorizem e anseiem cada vez mais e disso nos deram testemunho, por uma acção interventiva e firme das entidades promotoras para recuperar os valores, uma vez que estas famílias cumpridoras, ou que são forçadas a sê-lo, têm a percepção difusa, por ventura verdadeira ou como tal, por si entendida e percebida, que os aumentos serão para colmatar os valores em dívidas das famílias devedoras, suas vizinhas.

Confirma-se assim que o BSAm se ter revelado um excelente indicador do estado geral do endividamento das rendas sociais e técnicas no universo habitacional de HS na RAM, assim como dos mecanismos difusos ou declarados das razões para tal

**Tabela VII.8 : Total das rendas em atraso, por instituição, na RAM, por ano (1991 a 2015).**

Dívida	IHM			SHF			Total		
	N	M(DP)	Total	N	M(DP)	Total	N	M(DP)	Total
2015	77	640,14 (1390,36)	49 291	15	673,25 (615,33 )	10 099	92	645,54 (1293,39)	59 389
2014	44	851,42 (1688,45)	37 462	11	580,26 (518,42 )	6 383	55	797,19 (1527,05)	43 845
2013	34	992,95 (1896,06)	33 760	6	692,09 (664,23 )	4 153	40	947,82 (1763,62)	37 913
2012	31	1045,56 (1981,1)	32 412	4	866,91 (782,62 )	3 468	35	1025,15 (1876,27)	35 880
2011	24	1222,26 (2231,23)	29 334	4	743,21 (553,9)	2 973	28	1153,83 (2074,62)	32 307
2010	16	1692,87 (2629,52)	27 086	3	457,34 (339,99 )	1 372	19	1497,79 (2447,26)	28 458
2009	12	2151,45 (2915,15)	25 817	2	484,82 (514,34 )	970	14	1913,36 (2752,7)	26 787
2008	9	2558,88 (3218,24)	23 030	1	848,51	849	10	2387,84 (3082,01)	23 878
2007	6	2858,78 (4012,4)	17 153	1	282,84	283	7	2490,78 (3789,99)	17 435
2006	4	4170,72 (4465,74)	16 683				4	4170,72 (4465,74)	16 683
2005	4	4170,72 (4465,74)	16 683				4	4170,72 (4465,74)	16 683
2004	4	4170,72 (4465,74)	16 683				4	4170,72 (4465,74)	16 683
2003	4	3860,44 (4197,3)	15 442				4	3860,44 (4197,3)	15 442
2002	3	3078,72 (4770,69)	9 236				3	3078,72 (4770,69)	9 236
2001	2	1937,72 (2319,85)	3 875				2	1937,72 (2319,85)	3 875

Fonte: IHM; CMF/SHF

A tabela acima, de matriz meramente quantitativa, reforça o que antes enunciávamos, razão pela qual, a iremos associar, em exercício de análise, à tabela seguinte, com elementos, esses sim essencialmente qualitativos, se analisados nas entrelinhas.

**Tabela VII.9 : Total das rendas em atraso, por instituição, RAM, por ano e com taxa de variação anual (1991 a 2015).**

IHM			SHF		RAM		
Ano	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	Nº de famílias com dívidas	Total da dívida	Taxa de variação anual
1991	1	2 876 €			1	2 876 €	-
1992	1	4 314 €			1	4 314 €	50%
1993	2	4 798 €			2	4 798 €	11%
1994	3	11 149 €			3	11 149 €	132%
1995	6	24 274 €			6	24 274 €	118%
1996	12	31 809 €			12	31 809 €	31%
1997	16	39 028 €			16	39 028 €	23%
1998	28	52 979 €			28	52 979 €	36%
1999	35	84 574 €			35	84 574 €	60%
2000	53	121 456 €	2	190 €	55	121 646 €	44%
2001	70	174 917 €	4	1 292 €	74	176 209 €	45%
2002	96	223 127 €	5	3 331 €	101	226 458 €	29%
2003	124	265 756 €	6	3 978 €	130	269 733 €	19%
2004	146	309 005 €	8	6 835 €	154	315 840 €	17%
2005	172	355 458 €	9	8 269 €	181	363 726 €	15%
2006	208	390 576 €	16	12 293 €	224	402 869 €	11%
2007	248	435 121 €	24	18 664 €	272	453 785 €	13%
2008	288	480 198 €	31	34 199 €	319	514 397 €	13%
2009	336	526 991 €	38	40 666 €	374	567 657 €	10%
2010	384	568 109 €	55	56 122 €	439	624 232 €	10%
2011	462	626 298 €	76	74 355 €	538	700 653 €	12%
2012	552	702 746 €	93	93 699 €	645	796 445 €	14%
2013	643	775 847 €	125	117 888 €	768	893 735 €	12%
2014	774	845 482 €	165	152 445 €	939	997 926 €	12%
2015	1360	1 033 279 €	271	202 585 €	1631	1 235 864 €	24%
Total	6020	8 090 166 €	928	826 809 €	6948	8 916 975 €	

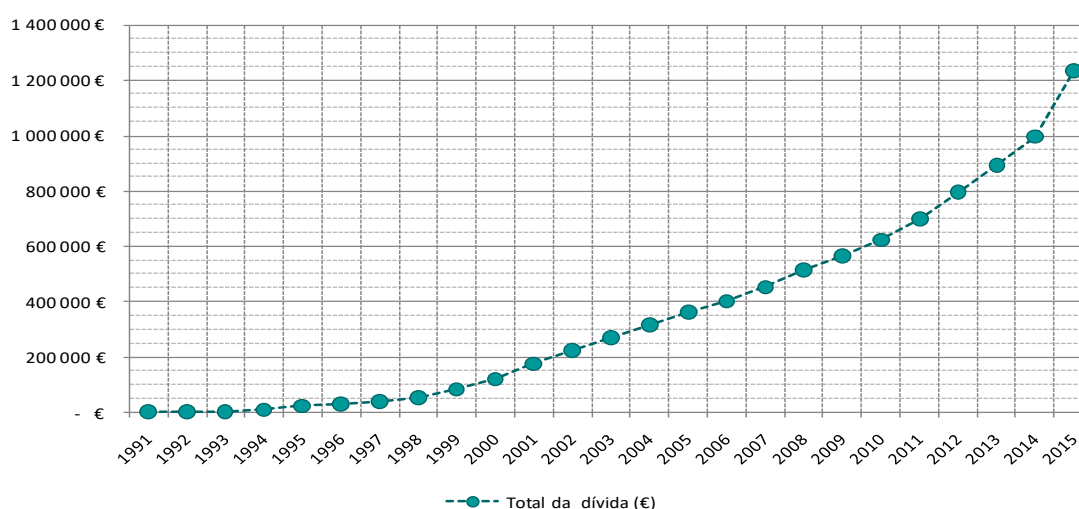
Fonte: IHM; CMF/SHF



Se nos debruçarmos um pouco mais atentamente sobre a tabela anterior, a qual contempla o mesmo período temporal e ambas as instituições, IHM e SHF, podemos verificar que em 1991, apenas 1 família do universo IHM tinha dívidas, com um valor de 2.876€, enquanto em 2000, eram já 53 as famílias com dívidas no valor de 121.456€ e surgia-nos pela primeira vez a SHF com 2 famílias e 190€ de dívida. Os valores começam a crescer muito acentuadamente a partir de 2001 e o mesmo se passou com a SHF, embora não de forma tão acentuada.

Tentámos conciliar o número de inquilinos em dívida e os respectivos valores em relação ao calendário eleitoral, mas não quisemos neste momento prosseguir no raciocínio que se poderia vir a revelar virtuoso, no sentido de associarmos crescimento de dívida e valor da mesma, em relação ao ano de 1997 e depois de 4 em 4 anos, para as eleições autárquicas e desde 1995 e com a mesma periodicidade, até 2015, ano das últimas eleições legislativas, para a ALRAM, uma vez que as presidenciais e as europeias pouco ou nada tem de aditivante.

A dívida, como podemos verificar pelo gráfico abaixo, começa a tornar-se muito vultuosa e acrescenta valores a valores, numa progressão que não é exclusiva e meramente aritmética mas mais parece ser logarítmica e à qual urge o mais urgentemente por cobro, não deixando de referir incansavelmente uma vez mais, que os valores acumulados de dívida em HS na RAM começam a revelar-se perigosos, deixando de ser conjunturais e passando a estruturais.

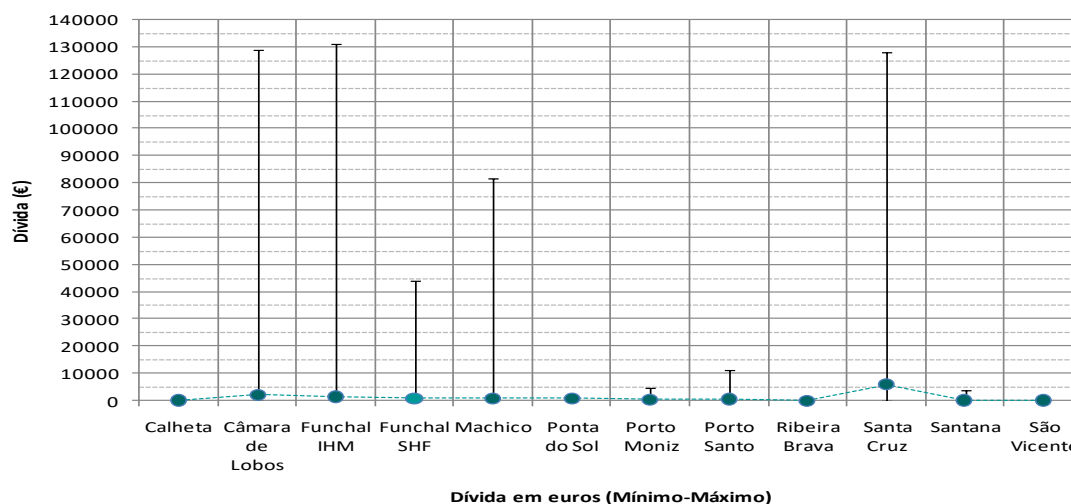


Fonte: DREM

**Gráfico VII.6 : Total da dívida de inquilinos de HS, na RAM.**

O gráfico abaixo apresenta-nos as dívidas concelho por concelho, sendo que no concelho

do Funchal elas são partilhadas e acumuladas por duas instituições, o IHM e a SHF, assim como, em Santa Cruz e em Câmara de Lobos, são partilhadas pelo IHM e respectivas autarquias.



Fonte: DREM

**Gráfico VII.7: Dívida de HS, por concelho RAM, mínimo e máximo**

Resulta evidente que os concelhos com maior população, a que se pode associar maior fragilidade económica cumulativa, casos de Câmara de Lobos e Santa Cruz, a que devemos acrescentar Funchal no universo IHM, assim como e finalmente Machico, são aqueles que apresentam maiores valores absolutos e relativos de dívida, enquanto os concelhos rurais apresentam valores menores mas são também aqueles os concelhos com menor número e percentagem de HS no cômputo geral.

Em conclusão sectorial cumpre-nos dizer, que em relação a dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras, o quadro se apresenta, expresso em síntese da maneira que iremos detalhar resumidamente, dizendo que, de todos os agregados familiares que beneficiam de HS, na RAM, 1.631 deles, seja qual for a entidade promotora, têm pelo menos uma renda em atraso, o que representa 30,7% das famílias.

A percentagem de famílias com dívidas às entidades promotoras para o universo global da RAM, revela-se e é significativamente diferente ( $X=59.561$ ;  $p<0,001$ ), pois entre os moradores em habitações da SHF, 21,9% tem dívidas de rendas em atraso, contra 33,4% dos moradores IHM, uma diferença de quase 12% a mais.

Em relação à RAM mas concelho a concelho, também existem diferenças significativas ( $X=168,014$ ;  $p<0,00$ ) e como antes revelámos, não possuímos o total de

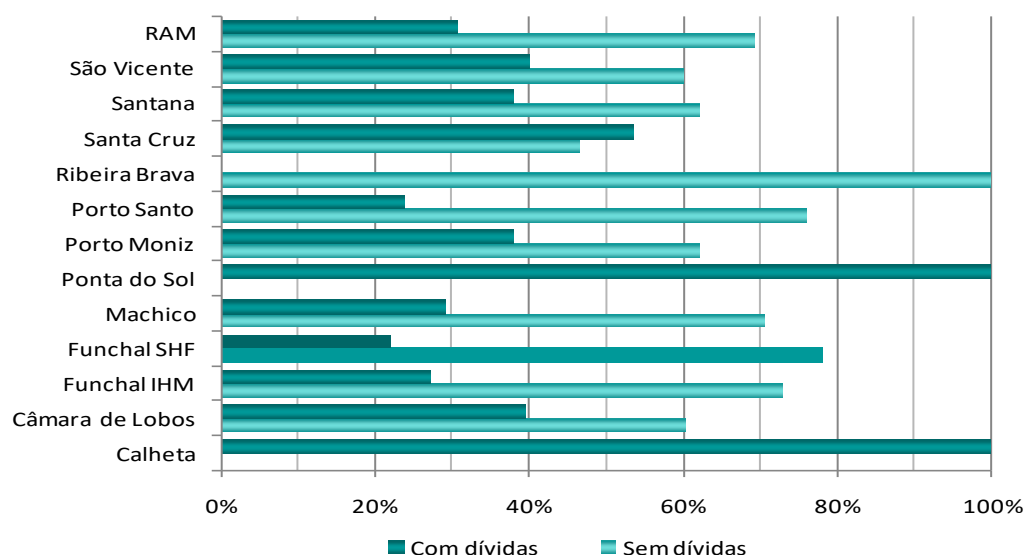
dados para a Calheta, trabalhando apenas e só com os que pudemos recolher, com recurso a outras fontes.

Basta observar que 53,6 dos residentes em bairros sociais de Santa Cruz têm pelo menos um mês de renda em atraso e imediatamente a seguir, surgem os moradores dos bairros sociais de Câmara de Lobos, com 39,7% com dívidas e os do Porto Moniz com 38%. Melhor que mil palavras são os números, valores, percentagens e demais parafernália explicativa da tabela imediatamente abaixo.

**Tabela VII.10 : Dívidas dos inquilinos de HS, às entidades promotoras, por concelhos e RAM total**

	IHM		SHF		Total	
Tem dívidas	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim
	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)	n(%)
Calheta	0 (0)	2 (100)			0 (0)	2 (100)
Câmara de Lobos	522 (60,3)	343 (39,7)			522 (60,3)	343 (39,7)
Funchal	1594 (73)	590 (27)	967 (78,1)	271 (21,9)	2561 (74,8)	861 (25,2)
Machico	242 (70,8)	100 (29,2)			242 (70,8)	100 (29,2)
Ponta do Sol	0 (0)	2 (100)			0 (0)	2 (100)
Porto Moniz	31 (62)	19 (38)			31 (62)	19 (38)
Porto Santo	16 (76,2)	5 (23,8)			16 (76,2)	5 (23,8)
Ribeira Brava	20 (100)	0 (0)			20 (100)	0 (0)
Santa Cruz	228 (46,4)	263 (53,6)			228 (46,4)	263 (53,6)
Santana	49 (62)	30 (38)			49 (62)	30 (38)
São Vicente	9 (60)	6 (40)			9 (60)	6 (40)
Total	2711 (66,6)	1360 (33,4)	967 (78,1)	271 (21,9)	3678 (69,3)	1631 (30,7)

Fonte: DREM



Fonte: DREM

**Gráfico VII.8: Dívidas de rendas, por concelho, em percentagem.**

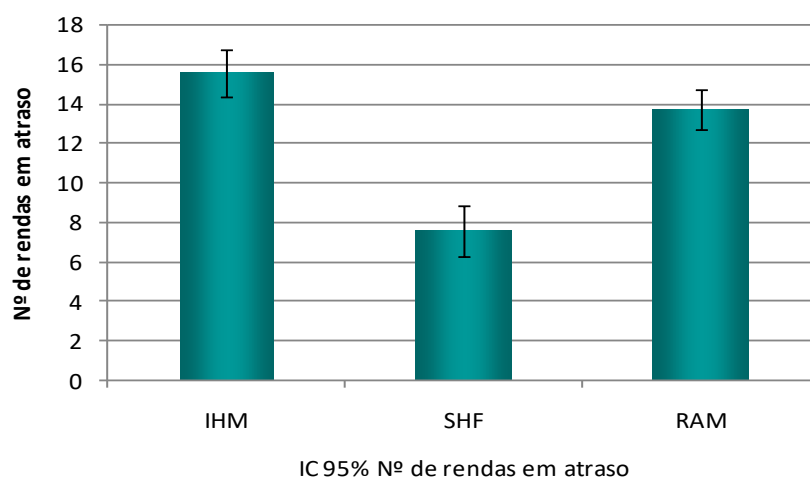
O número de rendas em atraso varia de forma significativa, segundo a entidade promotora ( $Z=61,096, p<0,001$ ), sendo que em média, os moradores em dívida contratual, nos bairros da SHF têm 7 rendas em atraso, contra 15, nos moradores de bairros do IHM.

**Tabela VII.11 : Rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.**

Nº de rendas em atraso	IHM	SHF	Total	Mann-Whitney	
	M(DP)	M(DP)	M(DP)	Z	p
	15,6 (39,4)	7,6 (22,9)	13,7 (36,4)	61,096	,000

Fonte: DREM

As barras de erro do gráfico seguinte mostram que, com 95% de confiança, o número de rendas em atraso está em torno dos 13,7 para o total RAM, mas que esse valor se situa cerca das 15,6, no que se refere ao universo dos moradores do IHM e em torno das 7,6 para a SHF.



Fonte: DREM

**Gráfico VII.9: Número de rendas em atraso, por instituição e RAM.**

Os dados seguintes mostram que para além de existirem diferenças entre entidades promotoras, também o número de rendas em atraso apresenta diferenças significativas entre os concelhos.

É o concelho de Santa Cruz, uma vez mais e desta vez por uma razão diferente, o que apresenta um maior número médio de rendas em atraso, sendo que esta média é de 40 meses, mas com desvio padrão muito elevado (62) o que revela diferenças significativas dentro deste concelho ( $p < 0,01$ ), sendo que as dívidas de maior vulto se encontram no Bairro da Nogueira, bairro esse do universo IHM, muito embora o Bairro da Palmeira, em Santa Cruz, de tutela autárquica revele igualmente elevados padrões de dívida e de meses em atraso, com a maior percentagem de todos os bairros sociais na RAM, num valor percentual de 40,6% de devedores em relação aos cumpridores e sabemos já que neste ano, o valor está a crescer fortemente, tanto em dívida como, e correspondentemente, em percentagem.

No concelho de Câmara de Lobos, o número médio de rendas em atraso é de 20, mas com desvio padrão também elevado, o que mostra que dentro deste concelho existem igualmente diferenças significativas, que vêm confirmadas pelo testes de Kruskal-Wallis com  $p < 0,01$ .

**Tabela VII.12 : Rendas em atraso, por concelho, instituição e total RAM.**

	IHM			SHF			Total
Nº de rendas em atraso	M(DP)	X	p	M(DP)	X	p	M(DP)
Calheta	7 (1,4)						7 (1,4)
Câmara de Lobos	20,5 (43,5)	61,137	,000				20,5 (43,5)
Funchal	10 (31,1)	39,126	,001	7,6 (22,9)	76,989	,000	9,2 (28,4)
Machico	7,9 (25,1)	46,195	,000				7,9 (25,1)
Ponta do Sol	25 (32,5)						25 (32,5)
Porto Moniz	7 (16,2)	1,679	,432				7 (16,2)
Porto Santo	6,2 (17,8)	4,939	,085				6,2 (17,8)
Ribeira Brava	0 (0)						0 (0)
Santa Cruz	40,6 (62)	39,794	,000				40,6 (62)
Santana	5,4 (15,5)	4,339	,362				5,4 (15,5)
São Vicente	5,3 (16,3)	0,027	,870				5,3 (16,3)

Fonte: DREM

O gráfico seguinte mostra o valor médio das rendas em atraso e as barras de erro evidenciam o máximo em cada concelho e para cada uma das entidades promotoras.

No concelho do Funchal entre moradores de bairros do IHM o número máximo de rendas em atraso, atingiu as 296 rendas, caso esse encontrado no bairro da Nazaré, do IHM, situação essa a que já fizemos referência abismada, em capítulo anterior.

Surge-nos, de seguida, uma família no bairro da Nogueira, com 265 rendas em atraso. Estes dois casos referem-se a famílias sem qualquer rendimento declarado e com renda social entre 400 e 500€, realçamos que é social, não nos tendo sido possível saber como se fez o respectivo cálculo, uma vez que não apresentam rendimentos declarados, pelo menos nos dados que nos foram confiados e insistimos que o cálculo obedece a uma fórmula legal inquestionável.

O terceiro caso com mais rendas em atraso é do Bairro da Nazaré, numa família com rendimento mensal inferior a 100€ e com renda social igual a 516€, o que se nos afigura estranho, mas e uma vez mais, foi o resultado retirado dos dados a que tivemos acesso e nos foram fornecidos.

Os concelhos mais rurais e o Porto Santo são os que apresentam menor número de rendas em atraso pois são bairros mais recentes, o que reduz porventura, o somatório acumulado de dívida mas igual e provavelmente, uma melhor capacidade de solvência

por parte dos seus inquilinos, muito embora a Ponta do Sol e a Calheta sejam excepções, ou se apresentem estatisticamente como tal.

Em média, cada família devedora de renda, que vive em bairros sociais na RAM, tem uma dívida de 1.685€ e este valor, se em valor absoluto, não é muito elevado, quando avaliado individualmente, se compararmos com os rendimentos e o valor da renda mensal, nomeadamente a renda social, atingem números que uma vez mais, não conseguimos vislumbrar como poderão vir a ser pagos, tanto mais que, face à variação apresentada anteriormente (número de rendas em atraso) o desvio padrão é muito elevado.

As famílias que residem em bairros do IHM apresentam uma dívida média acumulada de 1.987€, contra 692€ entre as famílias da SHF.

O valor da dívida às duas entidades promotoras é de 8.946.974€, próximo dos 9 milhões de euros e estes valores não incluem os agregados familiares classificados pela SHF como *históricos* e assim, estamos ainda, perante uma subestimativa do valor real da dívida.

Junto do IHM, principal entidade promotora com mais de 3.000 habitações, pudemos verificar que esta instituição, tem a receber dos seus moradores, em situação de incumprimento, mais de 8 milhões de euros e a SHF quase 900 mil euros e estes números são conservadores e referentes a 31 de dezembro de 2015.

**Tabela VII.13 : Total das rendas em atraso, por instituição corrigida com Mann-Whitney.**

Dívida (€)	IHM	SHF	RAM	Mann-Whitney	
				Z	p
M(DP)	1987,3 (11008,8)	692,1 (3074)	1685,2 (9768,8)	53,652	,000
Soma	8 090 166,35 €	856 808,51 €	8 946 974,86 €		

Fonte: IHM;CMF/SHF;DREM

A tabela seguinte mostra os valores, médio e total da dívida por cada concelho e a cada entidade. Anteriormente foi confirmada a existência de montantes em dívida, por não pagamento da renda contratualizada, significativamente diferentes segundo a entidade. Mostram ainda estes resultados que, para e em cada entidade, existem diferenças significativas dentro dos bairros de cada concelho, com excepção dos concelhos do Porto Moniz, Porto Santo, Santana e São Vicente pois o p-value foi superior a 0,05.

Nos restantes concelhos, os montantes em dívida diferem significativamente, com montantes especialmente elevados nos concelhos e bairros mais antigos, embora pensemos nós que, dado o carácter social da habitação que desfruta, cada família devia ser

consciencializada por quem de direito, não apenas a entidade promotora mas a Justiça e os tribunais mas também a Sociedade, da natureza social da habitação social de que beneficia e arrenda.

Por outro lado, as entidades promotoras devem ou deveriam, não sabemos é se podem ou poderiam, ser mais proactivas e mostrar tal proactividade na identificação dos motivos de atrasos nos pagamentos pois eventualmente a realidade familiar a nível dos rendimentos sofreu alterações que não se refletem na só na renda social mas também na renda técnica, o que introduz potenciais juízos de valor negativos e/ou positivos, mas que as situações de origem tal como os incumprimentos deveriam ter reflexo quer e também na censura e nas penalizações a que devem ser sujeitos os inquilinos incumpridores relapsos mas e também na proteção eventualmente acrescida de que devem beneficiar os incumpridores forçados pelas suas próprias circunstâncias.

Tal procedimento implica também em nosso entender, fazer uso dos mecanismos legais ao seu dispor no ordenamento jurídico aplicável, com recurso eventualmente prévio aos meios de comunicação social, para que estes possam funcionar, não apenas como mecanismo prévio de aviso e dissuasão, mas também como aliados da administração, face aos infractores usuais e contumazes, não resultando para nós como compreensível, caso exista e seja praticada, a omissão de dados ou o seu mascarar, perante os meios de comunicação social e por eles aos cidadãos no seu todo, desde que se respeitem escrupulosamente, quer o direito de informar, quer o direito de proteção de dados individuais.



**Tabela VII.14 : Total das rendas em atraso, por instituição, concelho e RAM.**

Dívida (€)		IHM			SHF			RAM
			X	p		X	p	M(DP)
Calheta	M(DP)	189,2 (38,2)						189,2 (38,2)
	Soma	378 €						3 996 913 €
Câmara de Lobos	M(DP)	2063,6 (10124,7)	59,782	0,000				2063,6 (10124,7)
	Soma	1 785 021 €						1 785 021 €
Funchal	M(DP)	1437,8 (8992,3)	37,742	0,002	692,1 (3074)	79,302	0,000	1168 (7425,9)
	Soma	3 140 105 €			856 809 €			3 996 913 €
Machico	M(DP)	741,2 (6247,8)	42,984	0,000				741,2 (6247,8)
	Soma	253 493 €						253 493 €
Ponta do Sol	M(DP)	675,8 (879,2)						675,8 (879,2)
	Soma	1 352 €						1 352 €
Porto Moniz	M(DP)	350,2 (949,3)	1,826	0,401				350,2 (949,3)
	Soma	17 511 €						17 511 €
Porto Santo	M(DP)	624,6 (2478,7)	4,933	0,085				624,6 (2478,7)
	Soma	13 116 €						13 116 €
Ribeira Brava	M(DP)	0 (0)						0 (0)
	Soma	- €						- €
Santa Cruz	M(DP)	5828,5 (20486,8)	37,125	0,000				5828,5 (20486,8)
	Soma	2 861 801 €						2 861 801 €
Santana	M(DP)	191,8 (531,1)	3,587	0,465				191,8 (531,1)
	Soma	15 155 €						15 155 €
São Vicente	M(DP)	148,9 (440,4)	0,027	0,871				148,9 (440,4)
	Soma	2 234 €						2 234 €

Fonte: IHM;CMF/SHF;DREM

De seguida e finalmente, procuraremos identificar quais os factores que influenciam o valor da dívida das famílias beneficiárias de habitação social. A dívida média das 5309 famílias em estudo é de 1685€, mas esse valor difere significativamente, consoante o valor da renda social, sendo o ponto de corte nos 136€.

As famílias com renda social inferior a 136€ devem, em média, 514€. Entre as famílias com rendas sociais superiores a 136€, a dívida média é de 13.325€, sendo de notar que este grupo representa 9,1% do universo global das famílias que são beneficiadas com habitação social.

Entre as famílias com menor renda social, o concelho é um factor de diferenciação e assim a dívida entre os moradores em bairros de Santa Cruz é de 1.257€, e nos concelhos de Câmara de Lobos e Ponta do Sol a dívida média é 779€. Nos restantes concelhos a

dívida média é inferior a 400€. Dos agregados familiares com renda social superior a 136€, o valor da dívida difere significativamente consoante o rendimento mensal, sendo a relação inversa, pois as famílias com menor rendimento apresentam maior dívida e vice-versa, o que se compreende em termos meramente matemáticos e financeiros, mas encontramos excepções a isto.

Em relação à sustentabilidade da dívida, afinal a primeira questão que pusemos para este capítulo e para a nossa tese, como resultante de tudo o que acima alinhámos, podemos responder que sim, a dívida pública e privada referente à HS na RAM é sustentável, mas apenas e só porque a HS é uma actividade promovida pelo Estado, na circunstância e na RAM, sob a égide do Governo Regional e das autarquias. Se fosse um negócio privado há muito havia acabado ou teria sido sujeito a uma total alteração de paradigma.

Urge no entanto fazer uma separação entre a dívida da RAM, logo pública e caucionada pelo Governo Central, seja com recurso a sindicatos bancários, seja com recurso à criação de Sociedade Públicas ou Institutos Públicos ou ainda, como na caso quase podemos dizer limite de Santa Cruz, com recurso a sociedades municipais, neste caso específico, a *Santa Cruz XXI*, que serviu, como quase todas as sociedades municipais e de desenvolvimento, quando no universo do próprio Governo Regional, para financiamentos não sujeitos a escrutínio aprofundado, em sede de Tribunal de Contas e que no caso supra referido da *Santa Cruz XXI*, provocou um manifesto desequilíbrio, por via indirecta, das finanças da autarquia, o que levou este município, como aliás muitos outros, na RAM, caso do Funchal a uma situação de insustentabilidade financeira muito grave e à famosa dívida encoberta, sustentada em contabilidades e engenharias financeiras com tanto de criativo quanto e correspondentemente de ilegal.

De qualquer forma, o antes dito não se aplica à dívida privada dos inquilinos em relação ao seu incumprimento respeitante ao não pagamento das rendas estipuladas com as entidades fornecedoras de HS na RAM e é dessa que temos estado a tratar neste capítulo, mas o facto de ser, por natureza dívida, mas por definição, referente a Habitação Social, impede que se cumpra com o rigor que eventualmente se impunha, o regime preconizado no NRAU, nomeadamente o recurso a despejos, não apenas judiciais mas e simplesmente administrativos.

Mas põe-se-nos a questão para nós essencial e até um certo ponto bloqueadora, tal como é evidente, com o mesmo raciocínio se deparam as entidades promotoras de HS, que é a de se fará algum sentido despejar inquilinos que, por condições e condicionantes

diversas só desta forma e com o apoio do Estado conseguiram um tecto e que por ação desse mesmo Estado, autarquia ou sua sociedade municipal, se veriam se novo na rua ou na melhor das hipóteses a viver em habitação degradada, vulgo barracas.

Em nosso entender e em relação aos incumpridores crónicos, que segundo as instituições de HS rondarão os cerca de 550 a 600, a esses sim, impunha-se uma maior severidade e rigor e a aplicação do NRAU em todas as suas disposições legais. Em relação a todos os outros há que esperar ou pelo menos expectar que a melhoria do ambiente económico e das contas públicas e privadas possa permitir uma melhoria, também ela pública e privada, dos respectivos orçamentos e rendimentos, assim como por virtude da melhoria dos índices e indicadores de cidadania, ética e responsabilidade tanto das entidades públicas como dos privados, por ação da formação que é propiciada pelas instituições de HS na RAM.

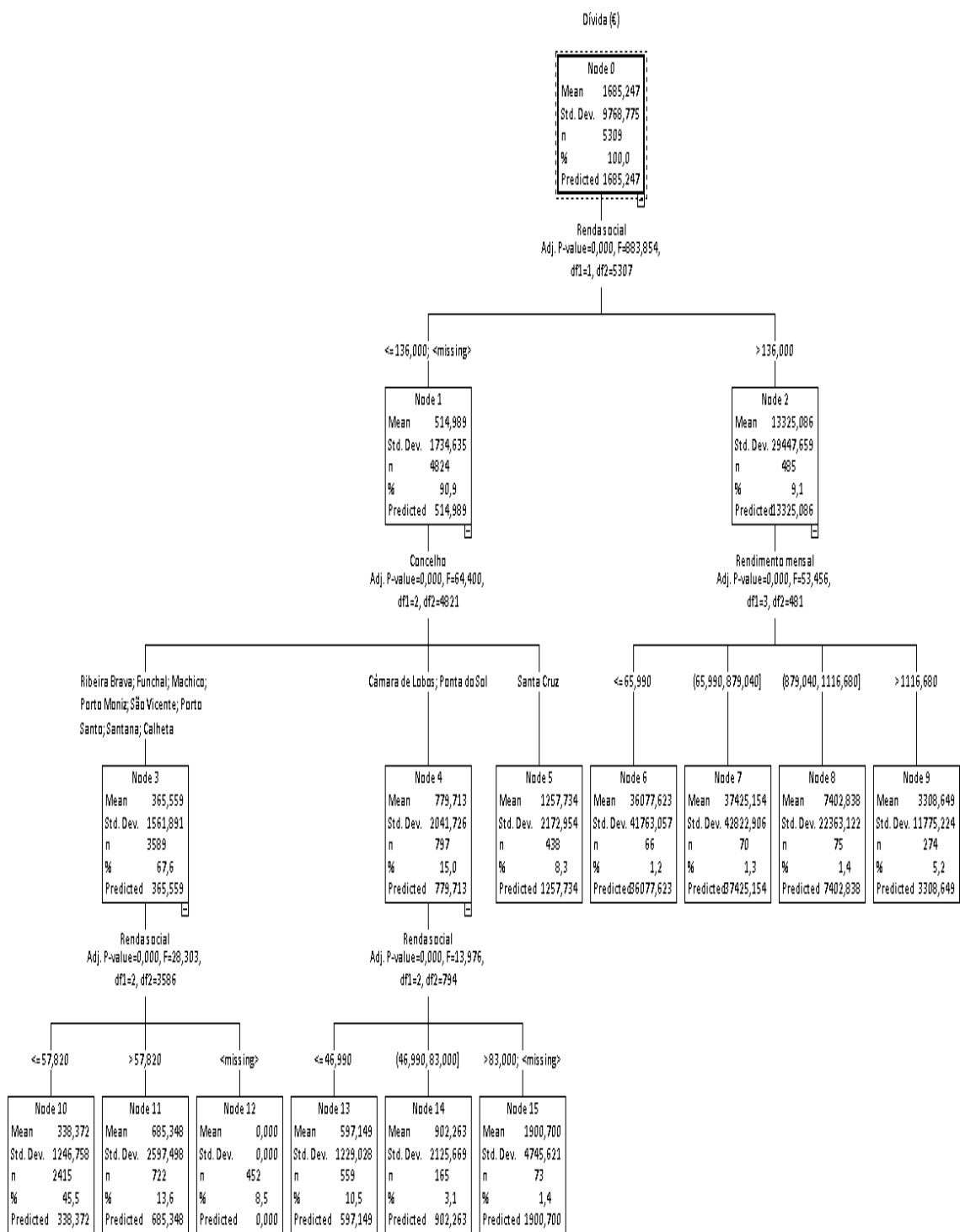


Figura VII. 1 Árvore de decisão 1: Variáveis explicativas dos valores em dívida

### **2.1.2 Seis questões acessórias relacionadas com a questão essencial do endividamento**

#### **Questão 1**

O perfil deste tipo de inquilino incumpridor terá algo a ver com o seu ponto de partida em termos da sua origem social, a sua formação académica, ou situação/percurso profissional?

Resposta.

Não, muito embora condições de fragilidade económica, social e profissional potenciem o incumprimento, quase sempre involuntário, mas crescentemente militante.

Não verificámos qualquer predisposição/estigma de origem social, económica ou profissional no incumpridor, seja este ocasional e forçado pelas circunstâncias da sua vida pessoal ou, seja este, militante ou provocador ou oportunista ou meramente desafiador do Estado, da instituição, dos seus vizinhos, tanto uns quanto outros beneficiando do mesmo bem e partindo de origens e situações sociais e económicas iguais ou diversas.

Na realidade, muitos dos incumpridores militantes têm situações financeiras não dramáticas, em termos de recursos e disso fazem frequentemente ostentação. Recorrem sim a esta forma de actuação para se distinguirem como líderes, perante si próprios e perante os demais co- inquilinos, justificando o seu acto, com a, por eles considerada/declarada, actuação descuidada dos promotores, em relação à gestão e manutenção do todo habitacional e mais especificamente daquela fração ou bloco ou bairro que ocupam, assim como, dizem eles, de justificação adicional pela ausência de investimento e abandono e segregação a que se sentem votados pela instituição ou seus representantes.

#### **Questão 2.**

O inquilino incumpridor é-o porque foi forçado a sê-lo, ou porque não consegue reunir as condições mínimas de o deixar de ser ou finalmente porque tal situação, face à impunidade de que goza, lhe é muito mais vantajosa?

Resposta.

Coexistem todos os tipos de devedor. Como deixámos patente da resposta anterior, existem e coexistem igualmente, todos os tipos de incumprimento e de estratégias para o ser, prosseguir e viver ou sobreviver, como tal.

O incumprimento não o é apenas por não pagamento da renda contratualizada, muito embora esta seja a percentagem mais elevada de incumprimento e a sua face, por ventura, mais visível. Apesar do regulamento especificar indubitavelmente que uma casa atribuída deverá ser uma casa ocupada, em permanência, muitas delas começam a ser abandonadas, melhor dizendo desertadas por inquilinos que emigraram para fugir à crise económica da RAM e que não estando certos se serão bem-sucedidos, até porque muitos partiram completamente à aventura e temendo ter que voltar, não avisam, como estão obrigados, os serviços competentes e deixam a casa abandonada, pagando as rendas e simulando uma ocupação, com a ajuda de terceiros, familiares ou amigos, e desta forma tentando iludir os serviços de fiscalização.

Encontrámos ocasionalmente um cidadão e inquilino, que nos disse que ocupa uma habitação e lá apenas, segundo diz ufano, tem flores, na circunstância orquídeas e segundo ele próprio, elas dão-se melhor ali, que na outra casa que detém num concelho limítrofe, menos soalheiro e mais húmido, usando e abusando assim do estabelecido no NRAU, em relação à cláusula limitativa de deter mais do que uma habitação num concelho, que são 11 na RAM, que tem cerca de 711 Kms quadrados, em que cerca de 70% do território é Parque Natural, logo, em nosso entender e não apenas nosso, haverá excesso de concelhos, ou pelo menos uma desproporção gritante, uma vez que há quem proponha apenas 3, Norte, Sul e Porto Santo, quanto muito 4, se juntarmos o Funchal, falar de concelhos é uma utopia, mas e principalmente, uma praxis política vantajosa, em termos eleitorais e inerente disponibilidade de lugares de representação política, quando nos lembramos, por exemplo, de Mértola, Grândola ou Alcácer do Sal, em termos de superfície, ou da Amadora, Odivelas ou Maia, em termos de número de habitantes.

Tivemos ocasião de falar com outros dois deles e o discurso de ambos é alinhado na justificação e desculpabilização da sua actuação, com um discurso de tal forma surreal que só reforça a nossa escusa mas e também a nossa repulsa em os publicitar. Serão cerca de 400 os devedores contumazes e compulsivos no IHM e em torno dos 150, na SHF.

Em rotação de dívida, ou seja pagando 2 meses, *esquecendo* 1, ou desrespeitando sucessivamente, por astúcia, habilidade ou até necessidade, os inúmeros e muitas vezes

sucessivos planos de pagamento, livremente aceites por si, e por tais estratagemas fugindo à classificação (nossa) de militantes, mas fazendo-os cair na designação de pouco cívicos e ainda menos éticos, serão muitos mais, de um universo global de devedores que ultrapassa já os 30% em cômputo global, muito embora, possamos referir que muitos dos devedores, na sua maior parte, o são por circunstâncias que lhes fogem ao controlo e esses sim serão aqueles que poderemos classificar de devedores por necessidade.

### Questão 3.

Os mecanismos de cálculo da renda social ao determinar valores tendencialmente ínfimos de renda, contribuem ou podem contribuir, pelo seu potencial de descriminação positiva, para a desvalorização pessoal e social do pretense beneficiado, que usa um bem que não considera nem respeita?

### Resposta.

Sim e não nos alongaremos nesta questão, que tem muito de convicção mas e também de subjectividade, domínio de que temos tentado manter-nos afastados tanto quanto o possível.

É evidente que falamos aqui do subjectivo e quase poderíamos dizer do psicológico e dos níveis éticos de todos e cada um dos inquilinos de HS, na RAM e arriscaríamos mesmo em Portugal, nas RUPs ou em qualquer um dos 28 países da EU, que contemplem este elemento de pretensa protecção social do cidadão, que nos arriscamos a dizer, pode ter efeitos não apenas perniciosos em relação à saúde financeira e do sector de HS, seja ele como for e onde for, mas e também do auto e hétero reconhecimento, em termos de cidadania do inquilino de HS, que se sujeita a ouvir comentários muito pouco abonatórios em relação à sua condição de devedor, nomeadamente quando articularmos o cada vez mais reduzido, quase podíamos dizer ínfimo valor da renda, com o incumprimento que pratica, ocasional ou contumazmente, o que nos levou ao atrevimento, talvez pouco académico mas profundamente sincero de sugerirmos medidas não apenas preventivas mas essencialmente curativas do calamitoso estado e situação da HS, em relação a esta questão.

Se a tudo o que transmitimos antes, acrescentarmos que, e como se diz em Portugal e porventura nos demais países, o que custa pouco, tem pouco valor e por tal, não é necessário cuidar nem respeitar, nos permite entender melhor, por que razão

sugerimos que estas fórmulas, de cálculo da renda social, no sector da HS, sistematicamente para menos, pretensamente protectoras mas profundamente irreais e até discriminatórias, para não dizer quase infames e ofensivas, em termos financeiros e sociais, muito ganhariam em ser revistas, por via de um aumento devidamente calculado, no mais breve espaço de tempo, sob pena de nos virmos progressivamente e cada vez mais a arrepender da crise que estamos a gerar e do fosso social e cívico que estamos a construir.

#### Questão 4.

O mecanismo de cálculo da renda técnica constitui afinal o catalisador adequado para o incumprimento crescente do pagamento da renda contratualizada?

#### Resposta.

Nesta resposta, quase uma antinomia argumentativa do que enunciámos para a renda social. Pensamos que os mecanismos de cálculo da renda técnica, são demasiado agressivos e discriminatórios, para mais e principalmente quando comparados com os que são utilizados para a renda social, esses para menos.

Na verdade, viver num bairro social pode não ser e quase sempre não é, nem o paradigma nem o mais apetecível factor de enriquecimento de uma vivência social em comum e mais ainda nos revelam os inúmeros testemunhos que pudemos recolher dos cidadãos que adquiriram casa em regime de superfície nas moradias junto ao BSAm, os quais são disso a melhor prova, quando nos diziam que se pudessem levar a casa e tudo, para um outro lado e abandonar de vez *a vizinhança espúria e celerada do maldito BSAm*, termos que já transcrevemos antes a respeito

desta situação, revelam bem que não é fácil a coabitação, o mesmo se passando com alguns dos compradores de andares no mesmo bairro, com a agravantes para este do “inimigo” estar “mesmo” ali ao lado.

Curiosamente os inquilinos puros de HS do BSAm expressaram idênticos sentimentos de repulsa pelos seus vizinhos forçados, os *ricos, pretensiosos e convencidos*, como os designaram, embora não exactamente com estas palavras, quando se referiam aos habitantes das moradias em regime de superfície ou dos andares.

Se a tudo o que já declarámos, juntarmos que, num mesmo bairro, por vezes no mesmo lote, mais ainda no mesmo andar ou mesmo ao lado, há cidadãos, que pelo facto



de terem progredido na vida, pelo seu trabalho e esforço, são forçados a viver e a conviver e pior do que isso, a pagar muitas vezes, centenas de vezes mais, pelo mesmo tipo de fração, que o seu vizinho do lado paga, faz compreender porque dizemos que a renda técnica funciona como uma punição que parece pretender expulsar da habitação social os cidadãos que por circunstâncias diversas, que apenas a eles dizem respeito, por ela optaram, nomeadamente os cidadãos que não conseguem fugir a um escrutínio mais aprofundado, em termos fiscais, caso dos funcionários públicos, alguns dos quais ganham menos, quando não substancialmente menos, que os seus vizinhos que praticam eficazmente o planeamento e a engenharia fiscal dos *pobres* e por tal razão sofrem os primeiros da injustiça relativa mas também absoluta de tais discrepâncias, desfasamentos e quase podemos dizer, iniquidades.

Questão 5.

Como é visto, pelos restantes inquilinos, um inquilino com um perfil de transgressor militante e compulsivo?

Resposta.

É mal visto mas, não se estranhe, é também invejado.

A generalidade dos inquilinos de HS, pelo menos cerca de 60 e tal % destes, cumprem com as suas obrigações. Os que cumprem, em relação aqueles que não cumprem, começam a interrogar-se e a expressar-se sobre esta questão, de uma forma cada vez mais notória e podemos dizer sonora, conforme conversas informais que com eles encetámos, se valerá a pena cumprir com as obrigações acordadas, que pesam a todos, mas nem por todos são cumpridas e esta é por ventura a pior das ameaças em relação a toda esta questão.

A ideia que nos transmitiram, em relação a esta problemática, é a de que havia um número cada vez mais substancial e crescente de inquilinos que devido a dificuldades várias, não conseguem cumprir com as rendas, mas que outros haverá, em número crescente também, que, podendo pagar, não pagam e aguardam o que irá ser feito, pelas instituições e pelo Estado, em

relação aos incumpridores militantes, grupo no qual ufanamente se incluem os incumpridores e alguns dos cumpridores, ainda que poucos, invejosa e lamentosamente se excluem.

De qualquer forma e congratulamo-nos com isso, o sentimento geral que nos chegou é de repulsa e incompreensão perante esta situação, mas mais em relação à administração que ao incumpridor, afinal o “inimigo comum”, e este incumprimento/impotência, segundo alguns referem, cada vez mais, retira a capacidade das administrações em fazerem obras de conservação e manutenção do edificado, prejudicando toda a gente, cumpridores e incumpridores, em benefício de uns poucos, embora cada vez mais, que de *vítimas* se podem, e alguns estão ao consegui-lo, tornar em *heróis*.

#### Questão 6.

Que opinião forma um inquilino cumpridor, de uma administração impotente/desinteressada/conivente em relação a esta problemática?

Resposta. Muito má, mas a pior parte refere-se às administrações, não aos devedores.

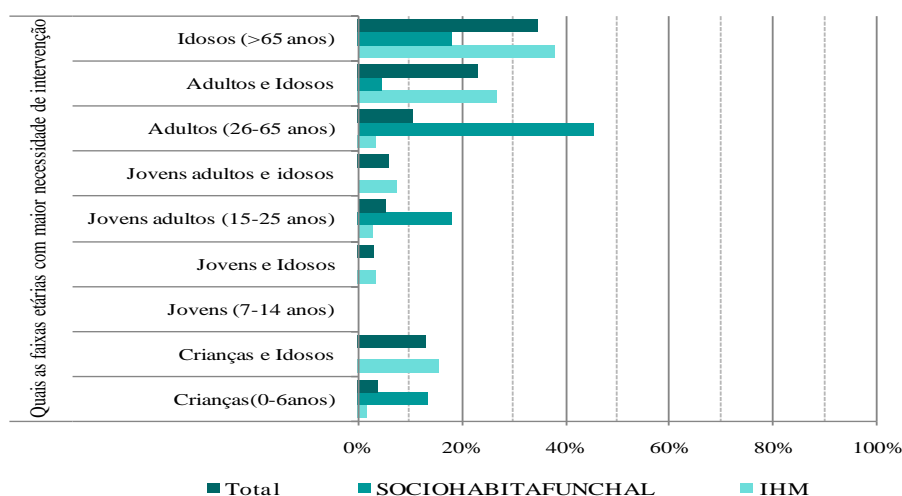
A pior das opiniões e tal dizendo transferem para a Administração muita da raiva, da inveja e alguma admiração que sentem pelos incumpridores. Alguns chegam mesmo a dizer e disso nos fizeram eco que consideravam maior e mais grave que a culpa dos que não cumprem será e é, a dos que os não fazem cumprir e dizendo isto referem-se, de forma inequívoca às entidades de HS, sejam elas, do GR ou das autarquias. Muitos dos nossos declarantes, embora sob anonimato, revelam-se cansados da situação e disso, alguns fizeram nota da excessiva “politização” a que, quer os bairros, quer os seus próprios inquilinos estão a começar a ser sujeitos, a qual é aproveitada indevidamente pelos incumpridores e *aparentemente* tolhe a acção interventiva e regularizadora da Administração.

Nós, pela nossa parte dizemos, como investigadores e como cidadãos, que se estas mesmas entidades não tomarem medidas inteligentes e corajosas, o incumprimento continuará a alastrar como uma mancha de óleo, conforme os números e valores revelam já e deixam prever o pior futuro, o qual se poderá tornar ingerível, insustentável e nada democrático, para além das crescentes fracturas na homogeneidade social.

## 2.2 Objectivo Final 2: Projetos e atividades de Desenvolvimento Comunitário do IHM e SHF

Para trabalharmos esta questão, revisitámos os dois gráficos abaixo, os quais, numa outra circunstância e num capítulo anterior e de acordo com os 4 quesitos iniciais, nos deram pistas

para levantarmos outras questões. Usá-los-emos agora nas 5 questões relacionadas com a formação, cruzando os seus dados com o que nos são mostrados na tabela 15, no que respeita igualmente com a formação.



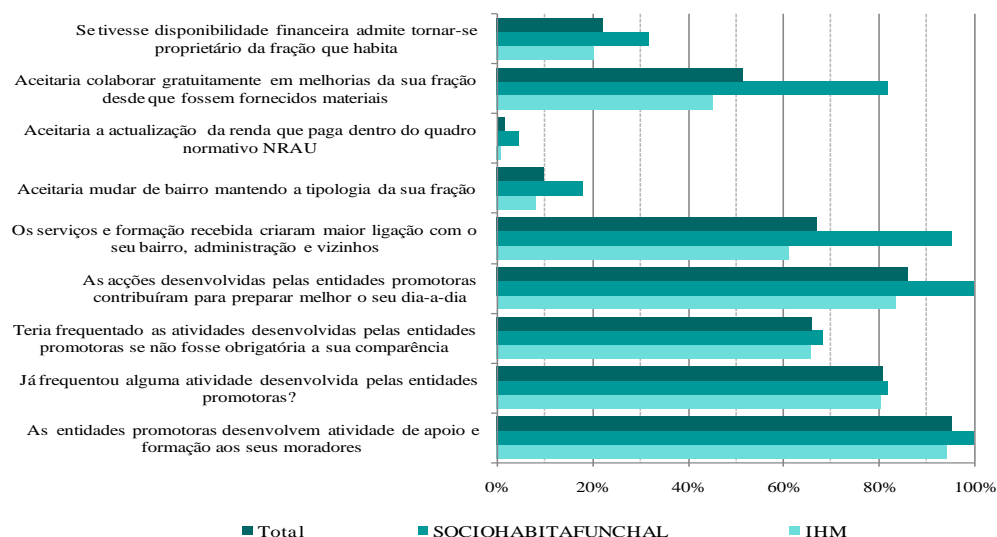
Fonte: IHM;CMF/SHF;Nosso inquérito

**Gráfico VII.10 : Quais as faixas etárias com maior necessidade de intervenção.**

**Tabela VII.15 : Tabela de controlo dos escalões etários mais carentes de intervenção social formativa e de recuperação social.**

Crianças(0-6anos)	2 (1,9%)	3 (13,6%)	5 (3,8%)
<b>Crianças e Idosos</b>	<b>17 (15,7%)</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>17 (13,1%)</b>
Jovens (7-14 anos)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Jovens e Idosos	4 (3,7%)	0 (0%)	4 (3,1%)
Jovens adultos (15-25 anos)	3 (2,8%)	4 (18,2%)	7 (5,4%)
Jovens adultos e idosos	8 (7,4%)	0 (0%)	8 (6,2%)
Adultos (26-65 anos)	4 (3,7%)	10 (45,5%)	14 (10,8%)
<b>Adultos e Idosos</b>	<b>29 (26,9%)</b>	<b>1 (4,5%)</b>	<b>30 (23,1%)</b>
<b>Idosos (&gt;65 anos)</b>	<b>41 (38%)</b>	<b>4 (18,2%)</b>	<b>45 (34,6%)</b>

Fonte: IHM;CMF/SHF;Nosso inquérito



Fonte: IHM;CMF/SHF; Nosso inquérito  
**Gráfico VII.11 : Tratamento gráfico das respostas aos quesitos sobre formação cívica, social e profissional, tendentes à melhoria das valências pessoais dos inquilinos BSAm**

**Tabela VII.16: Tabela de controlo da ligação do inquirido, BSAm, versus conhecimento, apetência, valorização obtida, ligação criada com Instituição/bairro.**

		Entidade		
		IHM	SOCIOHABITAFUNCHAL	Total
		n (%)	n (%)	n (%)
As entidades promotoras desenvolvem actividade de apoio e formação aos seus moradores (X=1,281 ; p=0,258)	Sim	102 (94,4%)	22 (100%)	124 (95,4%)
	Não	6 (5,6%)	0 (0%)	6 (4,6%)
Já frequentou alguma actividade desenvolvida pelas entidades promotoras? (X=0,019 ; p=0,891)	Sim	87 (80,6%)	18 (81,8%)	105 (80,8%)
	Não	21 (19,4%)	4 (18,2%)	25 (19,2%)
Teria frequentado as actividades desenvolvidas pelas entidades promotoras se não fosse obrigatória a sua comparência (X=0,049 ; p=0,825)	Sim	71 (65,7%)	15 (68,2%)	86 (66,2%)
	Não	37 (34,3%)	7 (31,8%)	44 (33,8%)
As acções desenvolvidas pelas entidades promotoras contribuíram para preparar melhor o seu dia-a-dia (X=4,256 ; p=0,039)	Sim	90 (83,3%)	22 (100%)	112 (86,2%)
	Não	18 (16,7%)	0 (0%)	18 (13,8%)
Os serviços e formação recebida criaram maior ligação com o seu bairro, administração e vizinhos (X=9,738 ; p=0,002)	Sim	66 (61,1%)	21 (95,5%)	87 (66,9%)
	Não	42 (38,9%)	1 (4,5%)	43 (33,1%)

Fonte: IHM;CMF/SHF; Nosso inquérito

Por uma análise sumária dos mesmos, podemos dizer que, segundo o apurado no BSAm, por via da análise do inquérito, os inquilinos inquiridos consideraram como mais carentes de

intervenção social, assim como de apoio e de actividades formativas complementares, em primeiro lugar os adultos jovens, depois os idosos e finalmente as crianças e que as opiniões eram ligeiramente diversas, conforme o inquirido era da SHF ou do IHM, sendo que os primeiros privilegiavam as crianças e os segundos, os idosos.

De igual forma, como podemos ver acima, as percentagens e conhecimento, quer das actividades propostas, quer da anterior frequência de algumas delas, quer ainda do reconhecimento da sua valia para a melhoria de todo e cada um dos participantes, ou da adequação dos programas e metodologias propostas, ou finalmente do contributo dessas mesmas ações para reforçar o sentimento de pertença e de ligação com o bairro, assim como o seu enriquecimento pessoal e colectivo, da própria administração e finalmente dos seus coo inquilinos era inequívoca e definitiva, com a excepção mitigada da última, em que as percentagens quase se equilibraram e por tudo isto pusemo-nos a questão seguinte, que considerámos e designámos como essencial.

### **2.2.1 Questão essencial: A formação pode/deve ser uma ferramenta essencial na promoção/valorização do inquilino/cidadão?**

Para responder a esta questão desenvolveremos os raciocínios, sustentados nos gráficos, tabelas e argumentos que apresentamos abaixo.

Não temos qualquer dúvida em relação à resposta a esta questão, muito embora, em algumas entrevistas, me tenha sido confidenciado, que muitas das ações de formação e dos programas eram, como me disseram “chover no molhado” e na verdade muito do desemprego jovem mas e principalmente do de longa duração, são uma cruel resposta a isto.

**Tabela VII.17: Tabela de controlo referente às principais dificuldades sentidas, pelo inquirido do BSAm, devido a não intervenção ou alheamento por parte das instituições responsáveis.**

Dificuldades financeiras	98 (90,7%)	21 (95,5%)	119 (91,5%)
Conflitos familiares	23 (21,3%)	12 (54,5%)	35 (26,9%)
Conflitos com a vizinhança	10 (9,3%)	5 (22,7%)	15 (11,5%)
Falta de apoio familiar	75 (69,4%)	9 (40,9%)	84 (64,6%)
Problemas de saúde	23 (21,3%)	10 (45,5%)	33 (25,4%)
Precariedade laboral	25 (23,1%)	4 (18,2%)	29 (22,3%)
Necessidade educativas especiais dos descendentes	15 (13,9%)	3 (13,6%)	18 (13,8%)
Fácil acesso ao consumo de drogas/álcool	7 (6,5%)	1 (4,5%)	8 (6,2%)
Desemprego	48 (44,4%)	2 (9,1%)	50 (38,5%)
Insegurança	67 (62%)	13 (59,1%)	80 (61,5%)
Violência/Agressões	0 (0%)	2 (9,1%)	2 (1,5%)
Falta de limpeza	52 (48,1%)	17 (77,3%)	69 (53,1%)
Consumo de drogas	65 (60,2%)	7 (31,8%)	72 (55,4%)
Consumo de álcool	37 (34,3%)	1 (4,5%)	38 (29,2%)
Vandalismo	2 (1,9%)	0 (0%)	2 (1,5%)
Dificuldade de acesso a serviços públicos	17 (15,7%)	9 (40,9%)	26 (20%)
Indiferença do senhorio em relação aos moradores	52 (48,1%)	5 (22,7%)	57 (43,8%)
Não identifica problemas	1 (0,9%)	0 (0%)	1 (0,8%)

Fonte: IHM;CMF/SHF; Nosso inquérito

Resulta óbvio, pela observação da tabela supra, que as dificuldades financeiras, a falta de apoio familiar, as necessidades educativas especiais dos descendentes, a que se juntam o desemprego, a insegurança e finalmente a indiferença do senhorio em relação aos moradores, são as dificuldades mais sentidas pelos moradores que responderam ao inquérito no BSAm.

**Tabela VII.18 : Tabela de controlo referente às acções e/ou actividades sociais julgadas principais como em maior falta no BSAm.**

Atelier para ocupação de tempos livres	9 (8,3%)	4 (18,2%)	13 (10%)
Curso de alfabetização de adultos	20 (18,5%)	0 (0%)	20 (15,4%)
<b>Curso de formação e habilitação profissional</b>	<b>55 (50,9%)</b>	<b>10 (45,5%)</b>	<b>65 (50%)</b>
Hortas familiares	18 (16,7%)	5 (22,7%)	23 (17,7%)
Lojas solidárias	25 (23,1%)	7 (31,8%)	32 (24,6%)
Campo desportivo/Campo de jogos	6 (5,6%)	1 (4,5%)	7 (5,4%)
<b>Mais segurança pública (PSP)</b>	<b>66 (61,1%)</b>	<b>13 (59,1%)</b>	<b>79 (60,8%)</b>
Promover boa vizinhança e o cuidado pelo bairro e da habitação	28 (25,9%)	15 (68,2%)	43 (33,1%)
Requalificação das zonas envolventes	14 (13%)	2 (9,1%)	16 (12,3%)
<b>Obras de conservação e de pintura interior e exterior no bairro</b>	<b>52 (48,1%)</b>	<b>7 (31,8%)</b>	<b>59 (45,4%)</b>
Mais espaços de café/pastelaria/bar	4 (3,7%)	1 (4,5%)	5 (3,8%)
Não considera que falte nada	9 (8,3%)	0 (0%)	9 (6,9%)

Fonte: IHM;CMF/SHF; Nosso inquérito

Faltam curso de formação e habilitação profissional, mas estes são caros e difíceis de levar a cabo com recursos endógenos e a sua menor disponibilidade está

essencialmente ligada a esta questão, que por outro lado não se resolve, senão em casos muito específicos, como podemos

ver pelos quadros de ações prosseguidas, porque nem sempre existem interessados, nomeadamente do género masculino, que preferem investir no dia de hoje, pondo comida na mesa, do que arriscar numa formação que lhes irá também inviabilizar muita da actividade profissional paralela e ilegal/alegal, que prosseguem, ao mesmo tempo que lhes torna mais difícil fugir ao escrutínio das entidades oficiais de formação, caso do Instituto do Emprego da Madeira, o equivalente na RAM, ao IIEFP de Portugal.

Assim podemos perguntar se perante o perfil médio dos moradores de HS na RAM, em matéria de inclusão e vivência cívica de todos e cada um, deverão as instituições de HS, por si próprias ou via contratação de entidades externas, idóneas e competentes, promover e propiciar actividades de formação, de inclusão e de diversão para os diversos extractos da sua população alvo?

Resposta: Sim. De forma inequívoca.

Na verdade, quer uma, quer outra das instituições de HS na RAM têm investido fortemente em ações de valorização cívica, pessoal e colectiva de todo e cada um dos seus inquilinos e familiares, desde que inseridos no bairro, quando este tem um centro comunitário ou levando os aderentes à actividade, por eles escolhida, para os locais, caso das praias e piscinas durante o verão ou para os diversos centros ou instituições onde são prosseguidas as actividades escolhidas e isso é perfeitamente verificável nos quadros de actuação das duas entidades, a SHF inseridos nos Anexos e o IHM através do link. <http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/atividades>

O mais frequente é que estas actividades, desenvolvidas ao longo de todo o ano e obedecendo a uma planificação que responde às necessidades sentidas sejam levadas a cabo nos Centros Comunitários que a SHF tem em quase todos os seus bairros e o IHM, mais atrasado nesta estratégia só agora desde há cerca de 2 anos começou a implementar em força, procurando colmatar a sua mais profunda desvantagem em relação à SHF.

Na realidade, a maior parte das actividades e propostas apresentadas e prosseguidas estão direccionadas para as crianças e jovens, o que se compreende mas entra aparentemente em contradição com o que foi dito pelos respondentes do inquérito, que de forma inequívoca disseram que eram os jovens adultos e os idosos os mais necessitados de

apoio formativo, fosse de natureza profissional, para os primeiros e de ocupação/formação para os segundos.

Isto tem a ver com as actividades, com os formadores disponíveis e com as entidades formadoras, sejam elas endógenas, como é o caso da SHF, ou até aqui exógenas mas e cada vez mais com recursos técnicos próprios, por parte do IHM.

Este mesmo IHM procura colmatar e ultrapassar aquilo que já consideraram como o seu “calcanhar de Aquiles”, a mera actividade de fornecedor de habitação social e hoje acompanha em métodos e programas, aquilo que desde sempre a SHF fez, promoveu e propiciou, muito embora esta mesma SHF leve, pelo menos quase duas décadas de avanço na optimização dos processos e métodos de intervenção no terreno, muito embora compreendamos perfeitamente as diferenças filosóficas de intervenção mas e principal e fundamentalmente, os públicos-alvo e a extensão territorial de intervenção, com os custos em recursos humanos e em dispersão a que o IHM tem sido mais sujeito, uma vez que esta mesma instituição é interventor social em matéria de HS, em toda a RAM e a SHF apenas e só no concelho do Funchal.

É evidente que poderá ser mais fácil e exequível com recursos próprios intervir no domínio do universo infantil, pré-escolar ou escolar, tendo em vista a facilidade de celebração de programas a eles destinados, nomeadamente na ocupação de tempos livres, ATLS e apoio suplementar às actividades escolares que cada um deles prossegue e pelo contrário se revelará mais difícil, exigente e também mais caro, contratualizar actividades de formação profissional para jovens adultos desempregados, *nemnems*, *nini* em castelhano, os “neet”, em inglês ou adultos que devido à sua baixa escolaridade não revelam as competências mínimas exigíveis para formações elaboradas, no domínio de actividades profissionais mais complexas e por tal mais bem remuneradas.

Por outro lado, a disponibilidade temporal e psicológica de muito do universo elegível para as formações profissionais e ou meramente cívicas, dos jovens adultos assim como dos adultos propriamente ditos, é reduzida, no universo masculino pela necessidade de prosseguir, mesmo que muitas vezes de forma informal e à revelia da Segurança Social e da Autoridade Tributária e Aduaneira, ações de formação, razão pela qual, ou razões pelas quais o universo feminino revela muito maior disponibilidade e poderíamos ir muito mais longe nesta análise, mas não o pretendemos fazer para não introduzir nela factores porventura subjectivos que poderiam distorcer os resultados finais.

Resta-nos finalmente o universo que é declaradamente carente, pouco atractivo e ainda menos receptivo à formação e actividades de ocupação de tempos livres que é o dos



adultos idosos, muito embora e nesse campo a *Garouta do Calhau* se revele cada vez mais performante uma vez que atrai, graças às suas actividades mas e principalmente às condições suplementares de ocupação e até alimentação que propicia aos seus utentes, um universo crescente de aderentes, mas não se pode falar aqui de formação, mas sim, e quase puramente, de ocupação de tempos livres mas e também, senão exclusivamente com recurso a execução de actividades e tarefas muito básicas, a que se junta o fornecimento de refeições, ainda que ligeiras, as quais são confeccionadas na própria instituição, mas sem que os possamos chamar-lhe cuidadores, pois que alguns dos cidadãos tem doenças degenerativas do foro mental, razão pela qual falar de formação aqui se

revela excessivo e desadequado, dificultado ainda mais a escolha e a aderência a programas de formação específica para esse público.

Nos Anexos desta tese estão inseridos para consulta, todos os programas e actividades desenvolvidas e oferecidas aos inquilinos das duas instituições, tendo nós procurado analisar todas e cada uma e finalmente tentado formar uma opinião, o mais isenta possível de todas grupadas ou individualizadas de cada uma delas, que consideramos como âncoras na satisfação das múltiplas necessidades que se fazem sentir pela população de HS, na RAM e em particular no BSAm.

Assim podemos sintetizar que porventura ter-se-á que esperar optimisticamente, por uma nova geração, à qual foram já e desde o início transmitidas noções essenciais de cidadania, convivialidade, auto e hétero respeito, democracia e democraticidade, enquanto para as gerações actuais, tudo tem a ver com disponibilidade, formação anterior, ambição, desejo de superação, definição inequívoca das prioridades e das oportunidades, uma vez que a luta pelo quotidiano lhes retira muita da vontade para a adesão.

Em relação aos mais idosos, nunca se pode dizer que é tarde mas infelizmente para muitos deles efectivamente já o é e jamais o poderá voltar a ser.

De qualquer maneira e em nosso entender, a formação, o apoio social, o simples acto de ouvir podem representar para estas populações, uma alternativa adequada para lutar tanto contra o incumprimento, quanto contra a negligência, seja ela pessoal e/ou grupal e assim constituir uma alternativa credível e adequada ao combate contra o incumprimento das obrigações assumidas como inquilino e desta forma se revelar ser de longe uma melhor e mais eficiente abordagem, que a mera e simples ações de despejo, que apenas contribuirá para aprofundar estigmas e gerar revolta, para além de levantar inúmeras questões, tanto de natureza ética, quanto civilizacional.

Terminada esta análise, necessariamente sumária, pomonos finalmente quatro questões suplementares sobre os inquilinos, a sua formação pessoal e de cidadania e finalmente sobre se tais acções de formação devem ou não ser prosseguidas, como e por quem.

### **2.2.2 Quatro questões acessórias sobre HS na RAM versus a formação pessoal e de cidadania dos seus inquilinos**

Questão 1.

Um promotor público de HS, seja ele estatal, seja ele autárquico, deve preocupar-se apenas e só com o fornecer de HS de boa qualidade, em condições justas e económica e socialmente abordáveis?

Resposta.

Não, tendo em vista o público-alvo padrão.

Tivemos ocasião de referir, embora discretamente, dada a natureza deste trabalho, académico, que um promotor de HS que, apenas e só, como durante algum tempo praticou o IHM, forneça ou disponibilize habitação, perde ou muito dificilmente chega a ganhar os seus inquilinos.

A SHF, bem pelo contrário, ao longo de toda a sua actuação, preocupou-se com essa vertente e os seus indicativos de gestão são, por isso, desde sempre e ainda mais agora, mais harmoniosos, menos frágeis e mais consolidados, em termos de resultados no terreno, transferindo dessas acções de formação, ensinamentos de vida quotidiana, o que induz na sua prática diária, uma menor percentagem e valor relativo e absoluto de incumprimento e um maior cuidado com as frações disponibilizadas, por parte dos seus inquilinos que as habitam, para além de um nível de conflitualidade inter e extra pessoal, mais sereno e apaziguador.

Os programas sociais e as iniciativas que a SHF, desde sempre desenvolveu no terreno e na mais directa proximidade, deram-lhe uma vantagem muito apreciável. Por outro lado a SHF apenas actua num meio urbano mais esclarecido e privilegiado, a capital da RAM, o Funchal, enquanto o IHM cobre toda a Região, desde zonas urbanas a rurais e isto explica muito do seu atraso nesta questão, atraso esse que se tem revelado difícil de ultrapassar.

Questão 2.

Um promotor de HS deve complementar a HS que disponibiliza com actividades de promoção social e cívica dos seus inquilinos?

Resposta.

Sim. Sempre.

Este sim é enfático e definitivo. Na realidade, não faz sentido, conforme pudemos verificar, pela análise dos níveis de idade, da escolaridade atingida, nem sempre completada, dos trabalhos e profissões desempenhadas, no activo ou para muitos deles no desemprego, no subemprego ou para alguns mesmo que nunca tiveram qualquer profissão, que o promotor não aproveite a possibilidade efectiva de complementar a formação pessoal e cívica dos seus inquilinos, a quem disponibiliza HS, com o propiciar de ações e programas de formação pessoal, social e económica de que muitos dos seus inquilinos carecem.

Não o fazer, é erro imperdoável. Assim eles adiram ao proposto.

Questão 3.

Tal ou tais actividades deverão ser prosseguidas pela própria promotora ou através de celebração de protocolos com entidades exteriores, quer ao bairro, quer ao promotor de HS?

Resposta.

Sim, embora este sim, dependa das circunstâncias.

No início do nosso trabalho, pensávamos que, como disse Deng Xiao-Ping "Não importa se o gato é preto ou branco, desde que cace os ratos." Será mesmo assim em Habitação Social, pelo menos em regimes democráticos?

Se na China, e em 1961 este aforismo tinha plena justificação, em HS nem sempre é ou será bem assim. Apercebemo-nos que as ações que são dadas directamente pela SHF, nos seus empreendimentos habitacionais, se revelavam e revelam, muito mais adaptadas

porque resultam da auscultação de uma necessidade efectiva no terreno, que foi detectada directamente pelos técnicos sociais, os quais e eles próprios, para a mesma constroem uma resposta e são eles mesmos, muitas vezes a dá-la no terreno e daí, resultam melhores indicativos de aderência, satisfação e resultados finais, tanto para os utentes, quanto para a instituição.

Pudemos também verificar por nós próprios, que no BSAm, sem qualquer responsabilidade da IPSS “Garouta do Calhau”, a maior parte dos seus “clientes” eram e serão ainda de outros bairros sociais limítrofes, enquanto os da Musica@arte, do universo SHF, eram e são na sua maior parte do BSAm, inclusive do universo IHM.

Decididamente, pelo apoio interno e só e apenas nos casos e quando as ações são muito específicas, pela sua especialidade e âmbito ou pelo seu público-alvo, o que geralmente não é o caso neste tipo de iniciativas e para estes destinatários, recomendamos que se deve recorrer a contratação externa, não perdendo nunca de vista, que haverá que ter sempre em conta, uma gestão de recursos humanos, racional, adequada e competente, como é o caso dos professores cedidos por uma escola pública das proximidades, no leccionar das disciplinas curriculares específicas do ensino recorrente, no SHF, BSAm.

Assim e de forma quase definitiva, defendemos que a intervenção social nos bairros de HS deve ser levada a cabo em regime de endogeneização, sempre e quando tal fôr possível, sem deixar de ter em conta que funções de intervenção muito específicas, devem ter em conta tais especificidades e serem levadas a cabo por quem o sabe e deve fazer, se necessário, com recurso à contratualização externa.

Questão 4.

Será legítimo que a frequência ou não destas actividades, fora do contexto de mero fornecimento de HS, possa condicionar o receber de um qualquer tipo de subvenção financeira, com origem na Segurança Social, mesmo daquelas que são consideradas vitais?

Resposta.

Não.

Não consideramos legítimo tal procedimento por parte das entidades prestadoras de subsídios sociais, nomeadamente o RSI, porque, em nosso entender isso minoriza e despromove o inquilino e rebaixa a sua auto estima, como cidadão, tanto mais que muitos

deles, apenas parcialmente são responsáveis pela sua situação, muitas vezes sem qualquer responsabilidade pessoal directa, se vêm atirados para uma situação de fragilidade económica, que por sua vez induz fragilidade social e desigualdade no acesso a uma vida melhor.

Desta repulsa pela ligação imperativa entre o perceber de um subsidio e a frequência de uma qualquer ação de formação, algumas delas sem qualquer interesse para o pretendo alvo da mesma, a não ser para a entidade prestadora da mesma, principalmente quando externa, nos fizeram sentir alguns dos entrevistados e de tal tomámos bom e devido registo e disso mesmo damos conta.

Apesar de tudo o acima dito, começamos a pensar que e para alguns, esta será a forma de os fazer sair da letargia e acomodação em que caíram, razão pela qual e *a contrario*, este poderá ser uma das formas de os incentivar a se manterem no mundo do trabalho e da socialização, enquanto que, para alguns, felizmente poucos, será a *ultima ratio*.

A SHF contrata-os para desempenharem tarefas cívicas nos seus bairros, caso de conservação de jardins, intervenção na higiene e salubridade do bairro e outras de índole diversa e por vezes premeia-os por isso com complementaridades nos subsídios sociais percebidos. Este poderá/deverá ser um dos caminhos.

## **2.3 Objectivo Final 3: Situação política na Venezuela e resposta da RAM em termos de HS**

### **2.3.1 Questão essencial: As instituições de HS na RAM estão preparadas para responder ao desafio?**

Face aos novos desafios com que se vai defrontar a HS na RAM, no caso do eventual retorno forçado e massivo de portugueses da Venezuela, estarão as instituições que disponibilizam

este bem, tanto já como no futuro, preparadas para disponibilizar habitação para arrendamento, a custos acessíveis, nomeadamente HS, a fim de poder acudir a um fluxo de cidadãos carentes de habitação e regressados em condições tão precárias?

A resposta sucinta a esta pergunta essencial que acima se põe e que aqui deixamos, ao encerrar este ponto 1 da nossa tese, é e em nosso entender negativa. Não porque o não

queiram, mas sim porque não podem, nem tem capacidade para tal e isto quer especificamente à questão da HS, mas e também em relação às questões conexas.

O Governo Regional da RAM está sensível e muito preocupado com a situação política, social e económica da Venezuela, país da América Latina que contém as maiores reservas conhecidas de petróleo no hemisfério norte e que, por eventuais erros de orientação política a que se associou a queda abrupta e duradoura dos preços do *crude*, entrou numa espiral inflacionária e destrutiva, em termos sociais e económicos.

Tal situação, neste momento, não pressagia nada de bom em relação ao seu futuro próximo, tanto em termos de nação, como em termos de cidadania, nomeadamente para os seus milhões de cidadãos, com reflexos muito marcantes na vida da comunidade portuguesa com um número de membros que ultrapassa os 500.000 cidadãos, dos quais, mais de 400.000 são madeirenses ou de origem madeirense.

Neste momento e de forma resumida podemos dizer que regressaram, em condições de grande fragilidade económica e psicológica, para cima de 4.000 cidadãos portugueses, de 1ª e 2ª gerações, na sua maior parte mulheres e crianças mas e também homens, alguns dos quais muito jovens.

No Instituto do Emprego da Madeira, IEM, estarão já inscritos para cima de 1 500 e nas instituições de HS, cerca de 150 no IHM e por volta de 20 na SHF, à data de hoje 26jun2017, tendo estes números, os quais não podemos garantir, sido dados por via não oficial e sem documentos de apoio, por entidades altamente responsáveis, de ambas as instituições, manifesta tendência para o crescimento.

É dito que se a situação política do país, que está de certa forma associada à situação das instituições dos USA, lembremos que a Venezuela se localiza no designado “quintal” dos Estados Unidos, não recuperar e se mostrar mais estabilizada, o que neste momento em que escrevemos, se nos não afigura como possível, que estes cerca de 4.000, à data de hoje, junho de 2017, chamemos-lhes refugiados ou mesmo “retornados”, se poderão vir a transformar em muitos, muitos mais.

Alguns responsáveis e analistas políticos avançam mesmo com números em roda dos 100.000, ou ainda valores mais catastrofistas, e mal podemos imaginar o que se poderá passar se, de repente, assistirmos à chegada à Madeira, Região que tinha, em 31dez2016, 254.876 pessoas<sup>319</sup>, de uma tal vaga de imigração.

---

<sup>319</sup> DREM, Demografia, 16jun2017

O GR da Madeira tem mantido um clima de cooperação muito estreito e frutuoso com o Governo Central e alguns dos seus Ministérios e departamentos e daí resultou já a celebração de um protocolo de cedência de 64 habitações que pertenciam até agora e ainda ao IHRU, situadas em Machico, as quais irão ser terminadas e inseridas numa primeira ação de intervenção no domínio da HS, destinadas aos potenciais “retornados” da Venezuela.

Esta é uma primeira e essencial medida, mas muitas mais terão de ser implementadas e lançadas no terreno, se se vier a confirmar a deterioração das condições políticas na Venezuela, mas a questão é que face a tudo o que anteriormente comentámos, sem ajuda do Governo central e até mesmo da EU, a Madeira não conseguirá resolver esta questão de crucial importância.

De qualquer forma, o GR começa a tomar medidas preventivas de atenuação de uma potencial grave crise social na RAM, caso se confirme o êxodo maciço de portugueses regressados da Venezuela e não queremos aqui e agora voltar a falar, como fizemos em capítulo anterior da maior ou menor solidariedade que a sociedade madeirense revela por estes extractos da sua população, que o é e está em dificuldades, numa sociedade que, ainda que mais desenvolvida e enriquecida, conserva muitos dos mecanismos defensivos dos tempos idos, o que demora igualmente a transformar e não falamos agora e apenas da população da HS, mas da população RAM, quase no seu todo.

Uma vez mais nos atrevemos a dizer que a condição geral e generalizante de concessão estrutural e não conjectural de uma habitação social não consegue resolver este tipo de questões essenciais, mesmo que as condições de concessão felizmente se tenham vindo a modificar para melhor, por parte do inquilino.

Em nosso entender e uma vez mais o dizemos, a HS deve responder a questões de necessidade premente e não como até aqui a concessões de habitação podemos dizer vitalícias, o que induz comportamentos e formas de apropriação muito diversas das inicialmente contratualizadas, deixando as entidades fornecedoras de HS numa situação de impossibilidade prática de acorrer a situações de emergência, que e de qualquer maneira seriam impossíveis de resolver face à magnitude do quadro com que se estão a defrontar e as mais gravosas que se adivinham e para as quais não estão de forma alguma preparadas para acudir.

### **3. Seis questões finais e acessórias sobre a HS, em Portugal e na RAM**

Questão 1.

A cobrança, das dívidas em atraso, deveria/poderia ser efectuada com recurso à cativação à cabeça dos subsídios sociais, Abono, Desemprego, Doença, Invalidez, RSI ou outro, percebidos por todo e cada um dos membros do agregado familiar, em benefício da entidade promotora de HS, prejudicada pelo incumprimento?

Resposta.

Sim.

Tivemos informação de que os serviços de HS da autarquia de Santa Cruz, na nossa RAM, propuseram para decisão à vereação esta estratégia. A vereação ainda não se pronunciou e este ano é ano de eleições autárquicas.

Pela nossa parte, como meros investigadores e como académicos, propomos, sem qualquer hesitação, esta forma de actuação, em relação a todos aqueles que não cumprem as obrigações a que se obrigaram, via contrato de arrendamento livremente aceite, desde que sejam beneficiários de um ou de vários destes subsídios sociais, muito frequentemente, atribuídos em acumulação.

Face ao universo potencial de abrangidos e uma vez que a renda social, que contempla na sua fórmula de cálculo estes parâmetros, é de valor quase residual, podendo mesmo dizer-se simbólica, a punção social sofrida ou sentida pelo incumpridor, seria muito reduzida em valor, mas significativa em termos de atitude e de posicionamento da administração, face aos cidadãos, com pagamentos de renda em atraso.

Em relação aos que não auferem muitos ou nenhuns destes tipos de subsídio social, poderíamos sugerir que tal cobrança coerciva fosse feita pelo mecanismo fiscal que propomos na resposta à questão seguinte.



## Questão 2.

A cobrança das rendas em falta deveria ser coerciva e cobrada por via fiscal?

Resposta.

Sim.

Na semana anterior a esta em que estamos a escrever este item, uma autarquia dos Açores, Vila Franca do Campo, optou por esta solução, que é já comumente adoptada para proceder à cobrança de múltiplos tipos de dívida, muitas vezes até do universo de entidades privadas, caso das portagens de SCUTs e auto estradas, entregues por concessão a consórcios privados.

A HS tem, em nosso entender muito mais relevância que a simples e eventual passagem de um pórtico e do respectivo troço de via, em incumprimento, relevância essa tanto, em termos próprios, como em termos de projeção de uma mensagem que gostaríamos de ver propagada, ouvida e interiorizada, pelo colectivo de cidadãos e principalmente pelo universo dos incumpridores, mas e também pelas instituições, pelos políticos e pelos legisladores.

## Questão 3.

Face ao perfil do devedor médio, conforme o modelo que encontrámos no nosso trabalho, deverá o Governo, através da sua função legislativa promover a criação e a inerente concessão de um novo tipo de subsídio, englobada no somatório de subvenções sociais, mas pago não ao inquilino mas directamente à instituição de HS, por via de transferência directa ou indirecta dos OE, OR ou OL, para o orçamento das entidades de HS?

Resposta.

Sim, mesmo que inicialmente com caracter experimental.

Quando caminhamos na Europa para experiências sociais e económicas em torno do designado de Rendimento ou salário ou ainda subvenção mínima garantida, já em

estudo e em experimentação, na Finlândia e na Holanda, <sup>320</sup> poderia ser incluído, segmentado nesse mesmo rendimento, embora destinando, à cabeça, ao promotor de HS, o correspondente ao valor estipulado por lei, para a renda social, para aquele cidadão carente, com recurso ao OE, OR ou OM. <sup>321</sup>

#### Questão 4.

Um promotor público de HS, seja ele estatal ou autárquico, deve, de acordo com o NRAU e em estrito cumprimento do ordenamento jurídico aplicável, despejar pura e simplesmente, o inquilino incumpridor?

Resposta.

Sim. Sem qualquer dúvida.

Consideramos que, como cidadãos, não mais desejaremos ver alguns dos nossos concidadãos, quer por termo de contrato de arrendamento, conforme o NRAU ou por ação de despejos, a viver debaixo de viadutos, em capoeiras ou ainda em barracas, designadas pudica e hipocritamente de “habitações degradadas”, mas nesta situação específica, e em nosso entender, haverá limites para a nossa tolerância e permitimo-nos esta postura, após termos estudado exaustivamente esta problemática e tentado colaborar com as entidades promotoras de HS, na RAM, as quais se começam a debater com um desenvolvimento potencialmente explosivo desta conduta por parte de mais de um terço dos seus contratualizados.

Por isso, foi com júbilo e que nos sejam permitidos, num trabalho académico desta natureza, expressar sentimentos de júbilo ou repúdio, em relação à matéria estudada, ver esta atitude e “arma dissuasora”, começar a ser tomada e sobre isso, tivemos conhecimento pela comunicação social do comportamento jurídico e administrativo que foi adoptado pela Autarquia da Amadora, há cerca de 2 meses, quando tomou a decisão, porventura penosa, de proceder ao despejo compulsivo, em relação a 4 inquilinos incumpridores militantes, os quais, por via desse mecanismo legal foram despejados.

---

<sup>320</sup> [https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe\\_pt.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe_pt.pdf)

<sup>321</sup> [https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe\\_pt.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe_pt.pdf)

Segundo a comunicação social, nomeadamente as televisões, os inquilinos viram os seus pertences, pretensamente retirados à força da habitação e amontoados na via pública, como se para eles, comunicação social, mas não para nós, isso fosse a notícia e se revelasse uma não notícia, o comportamento dos cidadãos que estava na origem do acto de despejo, por incumprimento das obrigações contratuais livremente acordadas e aceites entre o inquilino e a autarquia.

Por tudo isto podemos dizer que não apenas os inquilinos de HS devem ter ações de formação cívica e social, mas o colectivo dos cidadãos nacionais, começando eventualmente pelos políticos, magistrados, comunicação social, académicos e investigadores e terminando eventualmente nas crianças, porventura a esperança em relação a todas estas questões. Mas esta mudança vai durar mais do que uma geração e o tempo/recursos urgem.

#### Questão 5

Um promotor público de HS, seja ele estatal ou autárquico, face às alterações de natalidade, esperança de vida e novas formas de família, deverá adequar o ser parque habitacional para responder a elas, não com nova construção mas sim com reconversão do seu parque de tipologias grandes para mais pequenas?

Resposta.

Sim, desde que possível, arquitectónica e estruturalmente e quanto mais cedo melhor.

Na realidade e como vimos no nosso trabalho, a maior parte do parque está adaptado a famílias numerosas, com uma grande prevalência de T3 e até T4. Verificámos que no BSAm há muitas habitações destas tipologias, que se encontram habitadas por casais, quando não, embora em menor número, por um apenas dos cônjuges sobrevivente, cujos filhos cresceram e abandonaram o domicílio dos progenitores, que se mantém na mesma habitação, com necessidades agora desajustadas por excesso e não estão disponíveis para mudar de fração, invocando todas as razões para o não fazer.

Uma vez mais as entidades de promoção devem ser proactivas e não reactivas, melhor dizendo, pura e simplesmente, activas em relação a esta questão.

## Questão 6

Face aos novos desafios, nomeadamente o acréscimo de longevidade, que gera um crescimento sustentado de novos públicos e necessidades, caso da já designada 4ª idade, revela-se uma necessidade crescente, um novo tipo de habitação social, que podemos designar de habitação assistida?

Resposta.

Sim.

Na Madeira e mais propriamente no Funchal, tivemos a felicidade de visitar, no universo IHM, uma reconversão de um edifício com tipologias T2 e T3, em 8 tipologias T1 e T0, nas quais residem pessoas, quase todas com mais de 80 anos, na sua maior parte do género feminino, que beneficiam de apoio residencial, de lavandaria, sala de convívio, jardim comum, no qual tem ou podem ter uma pequena parcela e finalmente e muito importante uma das frações é ocupada pelo cuidador e zelador comum, que pertence à instituição IHM.

Infelizmente, há sempre um óbice...O elevador está muito frequentemente avariado o que impede a circulação de muitos dos utentes, os quais se encontram incapazes de descer e subir escadas e que disso nos fizeram reclamação sofrida.

Na SHF, esta nova abordagem fez-se pela reconversão de uma residência de prestígio, mas degradada do início do século XX, também reconvertida em estúdios e T0, na qual os arrendatários têm idêntico perfil ao dos do IHM. Pareceu-nos mais bem conseguida, muito embora a filosofia seja a mesma, por ventura porque o ascensor não avaria ou pelo menos é mais bem mantido. Pormenores que fazem toda uma diferença.

Segundo tivemos ocasião de falar com a Arquitecta Carolina Deslandes, da SHF sobre esta questão, muitas das reconversões são fáceis de levar a cabo e ela sabe do que fala, porque concebeu de raiz muitos dos edifícios que são património da SHF, caso dos Viveiros.

Segundo ela será mais fácil a transformação de um edifício, tipo casa individual, do que um com muitas partes comuns, mas nos quais, devido à “filosofia” de HS, até aos T2 havia apenas uma instalação sanitária e mais grave, a superfície de cada um dos quartos não podia, por lei ultrapassar os 9 m<sup>2</sup>, o que introduz mais uma dificuldade, assim como e ainda a questão dos acessos, que é, em muitos casos, a tradicional, sem recorrer a

corredores externos, que muito facilitariam a reconversão, mas segundo ela, este será um desafio bem-vindo e aceite para defrontar, o mesmo nos tendo sido afirmado por parte da arquitectura do IHM.

Devemos sobre esta questão relembrar que a autarquia de Câmara de Lobos foi pioneira nesta abordagem, mas falhou parcialmente devido à rejeição do modelo, que tentou inadvertidamente transformar, *malgré eux*, pessoas habituadas a uma ruralidade activa, com horta e galinhas, em urbanos desenraizados. Como se antevia, o projecto falhou, porventura por se revelar demasiado ambicioso e não corresponder (ainda), às mais profundas preocupações dos cidadãos, por ele visados.

Devemos agora e finalmente passar ao último capítulo da nossa tese, o da Conclusão e dos agradecimentos finais.

## **Capítulo VIII - Conclusão e agradecimentos**

### **1. Conclusão**

Procuraremos ser breves e concisos, tanto mais que muitas das conclusões temáticas foram já alinhadas ao longo do trabalho.

Resulta, por demais evidente, que apenas do estudo e cotejo do chamado “Estado da Arte” não será jamais possível chegar a uma análise objectiva, aprofundada e crível, que se venha a revelar, tanto quanto o possível, fidedigna, confiável e definitiva, seja isso o que fôr, como espelho de um fenómeno e de uma problemática social, nem sempre bem conhecida ou retratada, seja pela comunicação social, seja pelos estudos parcelares, alguns deles parciais, que muito frequentemente são levados a cabo e prosseguidos com as melhores ou piores das intenções.

Mostra-se também arriscado e quantas vezes insuficiente, rejeitando ou minorizando os contributos do chamado “Estado da Arte”, basearmo-nos apenas e só, nos resultados extraídos da observação, ou do lançamento de inquéritos no terreno, ou ainda e finalmente na análise aprofundada e pretensamente definitiva dos indicadores e dados estatísticos, uma vez que, e como pudemos ver, uns não funcionam sem os outros e, se os não pusermos em relação e articulação, os dados obtidos serão sempre insuficientes ou enviesados, pendendo ora para a passionalidade da análise psicológica e sociológica, mesmo esclarecida e alertada, ora para a frieza dos números e das análises quantitativas, quando dissociadas da componente humana e pessoal, quer dos analisados, quer de quem analisa.

Há pois que proceder a um equilíbrio de todos os recursos que temos ao nosso dispor e que sabemos utilizar e aproveitar para o progresso da investigação científica e desse mesmo equilíbrio buscarmos resultados que nos permitam chegar a conclusões tanto quanto possível inovadoras mas sem jamais causar uma disrupção com tudo o que até aí foi descoberto, excepto se o que encontrámos foi efectivamente de tal forma inovador e disruptivo que tudo o antes dito caiu e nos encontramos perante um novo paradigma, mas uma situação como esta não estará ao alcance do comum dos mortais e por extensão do vulgar investigador, entre os quais nos englobamos.

Por tudo isto e no seguimento do articulado anterior, no e para o nosso trabalho e propósito científico e académico, procurámos de forma voluntária e atenta, fugir, quer aos preconceitos, quer ao seguidismo acéfalo e pouco produtivo de referir apenas e só, sob

a forma de citação clara, fidedigna e respaldante, os autores e suas teorias e resultados, anteriormente dados ao conhecimento e à luz da ciência, não perdendo no entanto e de forma definitiva que deve haver um fio condutor, assim como uma metodologia rigorosa e fielmente transcrita e seguida.

Tal metodologia, pode e deve funcionar e garantir a coerência, integridade e fidedignidade, quer dos elementos analisados, quer das indicações deles extraídas, quer das conclusões a que se chegou, quer ainda e finalmente das ferramentas metodológicas e tecnológicas postas à disposição do investigador, muito embora saibamos e ainda bem que, o que hoje é, ou aparenta ser, definitivo e conclusivo, amanhã será apenas e só meramente indicativo e reflexivo, abrindo portas a mais recentes interpretações, análises e resultados, os quais por sua vez serão reanalisados e recombinaados e deles extraídas novas e *definitivas* conclusões e a história reproduz-se e quantas vezes se replica, e ainda bem que assim é e esperamos que assim venha a ser sempre.

A Habitação Social é uma poderosa ferramenta de coesão e progresso social e ao mesmo tempo permite e dá oportunidade de habitação digna a muitos cidadãos, que graças a ela, como pudemos vivenciar e ver na nossa própria juventude viviam, os mais felizes, já em Bairros sociais, no nosso caso, em Alvalade. Para os deserdados da sorte, sobravam terríveis manchas de miséria e infra humanidade, as quais se revelavam aos nossos olhos nas periferias de Lisboa, Porto, Setúbal ou, no que aos portugueses interessa, quando na condição de emigrados, nas infames habitações degradadas ou improvisadas dos bidonvilles das periferias das grandes cidades europeia, nomeadamente Paris, Marselha, Roma, Nápoles e tantas outras que resultaria estulto aqui citar.

Na Europa a 28, a HS tem sido desde a sua instituição, nos idos anos do século XIX, quer em França, na Alemanha, no Reino Unido ou noutros países, primeiro uma forma de criar bem-estar, dignidade, conforto e saúde aos inúmeros e inumeráveis cidadãos pertencentes a um *lumpen*, de que os textos de Balzac, Dickens e outros autores, nos deixaram inesquecíveis documentos e obras de literatura que nos dão hoje a conhecer, aquilo a que nunca mais desejaremos voltar.

Mas novas nuvens se acastelam no futuro, quando assistimos às menos valias, para as não designar de forma mais rigorosa, que alguns governos liberais ou pretensamente liberais, caso de Thatcher e o seu thatcherismo, tentaram levar a cabo em relação à HS, no RU, à semelhança do que fizeram os novos regimes democráticos, na designada Europa do Leste, em relação à privatização, a toda a força, levada a cabo e prosseguida por vezes sem qualquer racionalidade económica ou social, dos *stocks* de habitação

estatal, não social, de que esses mesmo países faziam justa ou injustamente gala, uns e outros ou desinvestindo, ou comprometendo os investimentos anteriores ou final e muitas vezes cegamente abandonando o sector, que vítima de todos estes ataques, grupados ou individualmente o fizeram quase, senão mesmo colapsar.

No campo oposto podemos ver que o uso judicioso e democrático que os países designados do norte da Europa, Finlândia, Suécia, Noruega ou Dinamarca, ou mesmo a Alemanha e Áustria, fizeram da HS mantendo-a, fortalecendo-a e em muitos casos fazendo-a inovar e desta forma se adaptar às novas necessidades e imperativos, e entre eles realçamos a Alemanha, país esse que não conseguiria ter levado a cabo e a bom porto, de forma harmoniosa e sem tumultos, nem incidentes, a reunificação do país, sem um política realista e adequada de HS no seu respectivo país.

A crescer à necessidade de uma política realista e integrada de HS na Europa, nos surge hoje a irreprimível vaga de “sem abrigo” e refugiados que tem crescido uns e chegado outros, em vagas crescentes e imparáveis, a uma Europa envelhecida e em vias de perca de importância, a nível mundial, tanto económica, como política e mesmo estratégica, mas que se mantem como um farol de cidadania, coesão e bem-estar para todo o mundo, incluindo os USA que nesta matéria de HS, tem ficado progressivamente para trás, por ventura, de forma definitiva e inapelável.

Nas RUPs da EU, a HS é uma poderosa arma de progresso social e económico mas e também um instrumento insubstituível do poder central, em relação a zonas do globo do seu universo geoestratégico, caso da França, com os seus DOM, pretensamente regionalizados, mas que na realidade o não são, criando mecanismos de bem-estar social mas e também ferramentas de uniformidade económica e também política que consegue, ou conseguiu, pelo menos até agora, uniformizar estratégias e interesses, quer políticos, quer sociais, quer económicos quer mesmo e até estratégicos e religiosos, muitos deles dificilmente compatíveis e compagináveis, sem ferramentas económicas e sociais, de que a HS é um exemplo acabado.

Em relação a Portugal, como tivemos ocasião de descrever, longe felizmente vão os tempos das afrontosas manchas de “habitação degradada”, na altura eram chamadas de barracas, onde se amontoava todo um proletariado, e não só, de cidadãos atraídos para as grandes urbes, como prelúdio do abandono do mundo rural, a quem o Estado não conseguia dar habitação condigna, não apenas pelo esforço ingente da guerra colonial, como pela incompreensão política deste fenómeno, o que e felizmente, num esforço comum de realçar, veio a acontecer após a revolução do 25 de abril.



Muitas das mais notáveis experiências levadas a cabo no terreno, foram posteriormente consolidadas por mais e melhor HS, em todo o território, num esforço conjunto do Estado Central e das autarquias no sentido de dar a cada família, ou enfim, a quase todas as famílias, dele carecidas, uma habitação decente e digna, que pudesse ser suportada pelas débeis finanças familiares, mas novas necessidades surgem quotidianamente e em matéria de habitação nomeadamente de HS, as novas necessidades devem ou deveriam corresponder novas respostas. No nosso país houve a coragem e a capacidade de manter e fazer valorizar um modelo de uma HS, não apenas virada para um corporativismo que progressivamente se tornou caduco mas aberta a todos os verdadeiros carentes dela e esta transição fez-se com a intervenção conjunta e muitas vezes sucessiva, quando não sucedânea, dos organismos do poder central e autarquias, assumindo estas muitas vezes a responsabilidade quase total da criação, manutenção e inovação da HS, sendo que neste movimento, as principais autarquias, entre as quais incluímos o Funchal, as quais se tornaram quase exclusivamente as promotoras e desta forma souberam chamar a si a bandeira e mantê-la erguida, não embarcando em experimentalismos fáceis como vimos em muitos dos países da EU.

Foram e são estas, as novas respostas para novas necessidades que neste momento e em nosso entender, se começa a encarar de frente e mais realisticamente, entre as quais podemos realçar os novos estilos de família, o envelhecimento da população e o concomitante reduzir da natalidade e a integrar todas estas novas variáveis no desenho de uma nova HS.

Hoje os desafios são diferentes dos tempos primevos da HS, desde as famílias monoparentais, até aos jovens que não conseguem chegar a uma casa, mas mais grave ainda são as 3ª e 4ª idades, sozinhas e desenquadradas, os “sem abrigo” e doentes mentais, por comportamentos adictos ou mera solidão e abandono familiar, podemos dizer de todas as classes sociais e finalmente não podemos deixar de estar fortemente preocupados com o êxodo de África do norte e sub saariana e do Médio Oriente que quotidianamente nos chega aos olhos, por via da Comunicação Social e da vivência quotidiana nas grande urbes europeias, nomeadamente em termos de refugiados, sua integração e seu alojamento e os movimento e os fenómenos que lhe estão adjacentes repetem-se. Os parceiros são novos, as necessidades ingentes, mas em maior proporção.

Assim e uma vez que muitas das antigas necessidades estão supridas, há que encarar de frente as novas e para isso, se necessário e possível fôr, redesenhar o próprio modelo arquitectónico do chamemos-lhe produto HS, adaptando-o às novas expressões

de família, as monoparentais, as individuais, tendo em vista que, e na Europa, as famílias são cada vez reduzidas, fruto da queda da natalidade e simultaneamente do aumento da esperança de vida, o que implica reconversão de projectos e modelos antigos, transformando tipologias, reduzindo as dimensões médias de cada fogo, uma vez que o paradigma não é nem será, tudo leva a crer, o mesmo do *baby boom*, das famílias chamemos-lhe hoje tradicionais, o que implicará mais tipologias T0, T1 e eventualmente T2, num parque em que ainda abundam os T3 e T4, mas mantendo sempre uma bolsa de tipologias de maior dimensão.

Na Madeira, como vimos nos capítulos respectivos e veremos agora em síntese, tudo isto está a ser feito e somos levados a crer que esta nova compreensão nos foi feita entender por tudo aquilo que de novo e criativo se está também a fazer em Portugal, que por sua vez recebeu da Europa as novas tendências e as suas mais recentes inovações em torno da resposta social à falta de habitação condigna.

Na Madeira, agora RAM e já desde o designado *Estado Novo*, se começou a construir, de forma tímida no seu início, bairros sociais, então designados de bairros de casas económicas”, dos quais nós tentámos neste trabalho dar conhecimento e fê, mas também nós mesmos nos lembramos de ver as condições atrozes em que viviam muitas pessoas na Madeira, terra de origem dos nossos familiares directos e onde vivemos longos períodos, agora há 25 anos ininterruptos, com excepção das nossas ausências imperativas, de longo prazo, derivadas da nossa actividade profissional.

Não temos qualquer dúvida, nem sequer somos ingénuos, para ocultar ou sublimar que muita da HS, em qualquer País ou Região e a RAM não será excepção, quer na sua génese, quer na sua exploração económica, constitui uma ferramenta poderosa não apenas de bem-estar e dignidade pessoal e colectiva mas e também de agregação social e económica, que tem igualmente, na sua génese e vivência quotidiana, um valor de ferramenta de fidelização política de que os políticos, eles mesmos, não querem nem podem, nem desejam abrir mão e também e porventura por isso os autarcas embora sempre a reclamar da questão das finanças locais, agarraram com ambas as mãos a HS, que o Estado progressivamente ia abandonando.

Esta insubstituível ferramenta da HS, como pudemos ver, não serve apenas os desígnios humanitários e igualitários dos políticos e das IPSS e ainda de toda a galáxia de interesses que se move em torno desta realidade social, mas que e também, como tentámos deixar bem patente, é utilizada com maior ou menor mestria, por muitos dos inquilinos, que custa-nos aqui dizer, aprisionaram a administração pública e autárquica, deixando de

cumprir os seus compromissos e disso tentámos mostrar testemunho bastante, ao aprofundarmos a temática do endividamento e do desmazelo e descuido com que são tratados bens públicos por um diminuto, em termos relativos, quantitativo de uns, verdadeiros necessitados, outros, verdadeiros privilegiados.

Na RAM podemos encontrar uma HS que resolveu as manchas afrontosas da indignidade urbana, social e económica da habitação degradada ou mesmo inexistente, caso das *furnas*, de que demos conta em capítulo anterior e no seu devido lugar, o que representou um esforço ingente em termos de financiamento, de concepção e de construção, para além do facto de que tal nem sempre foi compreendido, muito embora estivesse à vista de todos a indignidade e quase afronta do desnível social e económico reflectido nas condições de vida e no acto de habitar, que se praticou quase podemos dizer ao longo de séculos, mas se veio agravar cada vez mais com o fenómeno da desruralização, a que a Madeira não escapou.

Existem ameaças, algumas das quais insistentemente, por ventura até de forma excessiva, reflectimos na nossa tese, caso do incumprimento das rendas, que alastra e se torna não apenas crónico mas sistémico, a que juntamos a incapacidade que representou, para além da oportunidade perdida de que a uma nova casa correspondesse uma nova mentalidade, tal não foi ainda possível, por isso insistimos que uma instituição de HS não deve nem poderá ser apenas uma mera distribuidora de habitação, mas que se deve e cada vez mais preocupar com as novas oportunidades, com as novas gerações e se possível recuperar o que ainda é possível de recuperar nas antigas, através da formação, do acompanhamento e do cuidado mas e também do rigor e da responsabilização.

Para isso e para tal demos uma importância grande e elegemos como 2º OE a questão da formação, do apoio social até mesmo e só, em tempos de restrição e garrote financeiro, o simples acto de “ouvir”, e disponibilizar nos bairros e complexos habitacionais de HS antenas da instituição, não um mero e simples “fiscal”, como durante muito tempo o IHM fez, a contrario da SHF que não só colocou técnicos e responsáveis de formação social, como e desde sempre, não apenas criou “antenas” mas e porventura mais importante interessou nos seus próprios assuntos e dificuldades, pessoas do bairro mais competentes, inovadoras, disponíveis e interessadas. Foi assim que surgiu o “Botão Solidário”, a “Oficina Solidária”, o Music@rte e outras formas de intervenção atempada e interessada.

O IHM finalmente segue-lhe na pegada. Poderá ser através, quer da formação, quer do apoio social, quer finalmente do ouvir que poderão, pelo menos para e nas

próximas gerações vir a suprir as insuficiências ou as menos eficiências ou ainda os estigmas e aparentes menoridades de um modelo de intervenção social, a Habitação Social que não apenas deve servir para alojar mas e também para formar, criar cidadania e fazer felizes os seus inquilinos.

Quanto à Venezuela e à eventual e mais que certa necessidade de acolhimento de famílias de origem madeirense e portuguesa, que em desespero procuram voltar ao ponto de onde partiram, mas mais velhos e fragilizados, bom seria que o paradigma de atribuição de HS deixasse de ser, quase que na sua totalidade, estrutural e passasse, sem ressentimentos nem convulsões oportunistas, a conjuntural. Por ventura estamos a pedir de mais, mas que e no fim da nossa tese que nos seja permitido sonhar.

Finalmente não podemos deixar de apoiar e sustentar esta realidade da HS, o que quer dizer estar atento e vigilante em relação aos seus custos mas e também e impositivamente abertos para que a Habitação Social receba os suprimentos financeiros que lhe permitam a sua sustentabilidade, que os desvios financeiros não sejam crescentes por falta de financiamento atempado, que a Comunicação Social não deixe de fazer o seu trabalho de atenção e até podemos dizer de vigilância em relação quer às Instituições quer e finalmente aos inquilinos relapsos, que como bem deixámos transparecer ao longo do nosso trabalho poderão vir a ser eles próprios arrastando todos os outros no colapso do modelo, tal como o recebemos e porventura o iremos passar à geração que se nos seguirá.

## **2. Limitações do nosso trabalho e agradecimentos finais.**

Podemos dizer que a nossa escolha de partir do geral, desde a história da habitação na Europa, ao longo de dois séculos, passando depois pela Europa a 28, das RUPs, a que se seguiu Portugal, para chegar ao particular, a HS na Região Autónoma da Madeira e ainda mais microscopicamente, o BSAm, se nos revelou judiciosa.

A utilização das ferramentas metodológicas que viemos a utilizar, nomeadamente o estudo aprofundado do comum e universalmente designado “Estado da Arte”, assim como a observação directa que praticámos *in loco et in situ*, as entrevistas que levámos a cabo, o estudo das fontes estatísticas e de gestão e finalmente o inquérito que desenhámos e lançámos e prosseguimos no terreno, nos permitem garantir que os resultados parcelares e totais a que chegámos, são fidedignos, isentos e eticamente inatacáveis.

Nós entendemos que sim e podemos dizer e garantir que foi.

Na realidade, o estudo de uma pequena parcela de um todo que reúna, em si, as características económicas, sociais, e políticas do todo, pode e deve ser seguida, atendendo a que se revela mais fácil e ergonómico, lidar com uma amostra mais reduzida, elegê-la como “caso de estudo” e depois, desde que ela reúna as condições do todo, migrar, com as devidas precauções, as conclusões a que chegámos para a parte, para o todo e deste, para o todo, pleonasticamente por nós designado de total, mesmo que, e da nossa parte, tenhamos tido a ousadia de abranger nesta realidade, o tratamento e o estudo das RUPs, entre as quais a Madeira se inclui e por essa mesma razão ousámos fazê-lo ao integrá-las.

Temos consciência que não esgotámos, de maneira absoluta, nem sequer relativa a temática, nem do grande todo, nem da micro partícula que a nossa Ilha é, em termos gerais e em termos específicos, no que à HS concerne, no universo geopolítico e social de uma Europa a 28, nesta área e matéria tão específica que é a Habitação Social na RAM, em Portugal, nas RUPs e na Europa a 28, em breve a 27 ou quem sabe a 33, ou ainda mais, no seu todo.

Pensamos que a metodologia que adoptámos se revelou a mais judiciosa e adequada, que o universo estudado e a sua temática, a que mais nos agradava e agradou de tratar e finalmente que a honestidade e, permitam-nos, a passionalidade que pusemos no nosso estudo, jamais puseram em risco ou em contradição insanável, as conclusões a que chegámos, assim como, e finalmente, a ética que nos propusemos seguir. Tentámos sempre da melhor maneira evitar os potenciais conflitos éticos e de confiança entre os múltiplos e diversos parceiros que tivemos e fomos construindo ao longo do nosso trabalho, nos quais não podemos deixar de incluir desde o poder político, as instituições, os funcionários de direcção e de terreno até e finalmente os nossos interlocutores mais directos, os inquilinos de HS, nomeadamente os do BSAm.

A todos eles, sem excepção, gostaríamos de deixar o nosso agradecimento e a certeza que lhes garantimos de que procurámos ser isentos, éticos, responsáveis e cuidadosos, tanto em relação ao tratamento temático, como em relação ao cuidado com a integridade dos dados recebidos e trabalhados, assim como e finalmente no respeito escrupuloso e responsável pelo sigilo das suas informações e opiniões e mesmo desabafos, quando não imprecações, que registámos escrupulosamente no nosso “caderno de campo”, assim como no “registo e diário de entrevistas” e que *aqui e além* deixamos transparecer para a nossa tese.

Sobre esta questão e uma vez mais dizemos que, por confiança e até, já no fim, por consideração e amizade, não os/as quisemos divulgar, mas que e mesmo assim, até pelo seu inusitado, algumas pequenas inconfidências, algumas delas maledicências, quando não dizemos mesmo indecências, da parte dos inquilinos deixámos aqui e ali escapar no texto, as quais são testemunho mais do que suficiente da sua importância e da necessidade imperativa de as manter confidenciais e à nossa guarda, como aliás foi acordado e declarado ao longo da tese.

Não podemos, finalmente deixar de incluir neste agradecimento final e uma vez mais, o nosso orientador, Exmo Senhor Professor Doutor Luís Vicente Baptista e os demais professores e colegas de doutoramento, sem os quais não teria sido possível levar a bom porto e a bom resultado, tanto este doutoramento, quanto esta tese.

Também e de novo, incluímos nestes agradecimentos, a nossa formadora e orientadora, em matérias de ferramentas informáticas e tecnologias de informação, a Exma. Sra. Dra. Mónica Fernández, sem a qual a nossa tarefa teria sido bem mais árdua.

Podemos e devemos agora e finalmente agradecer penhoradamente a atenção e o cuidado e ciência médica que nos foi propiciado pelo Exmo Senhor Doutor António Travassos, insigne oftalmologista, a laborar incansável e dedicadamente, no seu CCI, em Coimbra, a quem devemos a vista, na sequência de um OVR, acrónimo de *Oclusão da Veia Retiniana*, ocorrido no 2º ano do nosso doutoramento e quando já estávamos lançados neste labor, acidente esse que nos produziu uma grave lesão, na retina do olho direito. Sem ele, e como proferimos nos Agradecimentos, nada teria sido possível.

Finalmente, que, quem nos vai avaliar, assim como a todos aqueles que, eventualmente venham a fazer uso do nosso labor académico, nos compreenda, apoie e, se lhe fôr possível, faça melhor.



# Bibliografia Geral e Acumulada

## Introdução

<https://www.priberam.pt/DLPO/problemática> [consultado em 30-10-2017].

<http://atalaia-living-care.webnode.pt/> [consultado em 30-10-2017].

## Capítulo I – Opções metodológicas

Bibliografia em suporte impresso, por ordem alfabética

BACHER, F., *Les enquêtes en psychologie*, Presses Universitaires de Lille, 1982 ;

COHEN, J. *Statistical power analysis for the behavioral sciences*, 2ª edição, Nova Iorque, Academic Press;

DE KETELE, J.M., ROEGIERS, X., *Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos*, Edição Instituto Piaget, Coleção Epistemologia e Sociedade, 1993;

DE KETELE, J.M., *Observer pour eduquer*, Berna, Peter Lang, 1980, 1990;

FORTIN, Marie-Fabienne, *O Processo de Investigação*, LUSOCIÊNCIA – Edições Técnicas e Científicas, 1ª edição, 1999;

GAUTHIER, B., *Recherche sociale: De la problématique à la collecte des données*, Québec : Presse de L'Université du Québec, 1992 ;

GHIGLIONE, R., « Questionner », in BLANCHET, A.,  
GHIGLIONE, R.,

MASSONNAT, J., TROGNON, A., *Les techniques d'enquête en sciences sociales*, Dunod, paris, 1987;

HUBERMAN, A.M., MILES, M.B., *Analyse des données qualitatives*, Bruxelas-Paris, Ed. De Boeck e Ed. Universitaires, 1991;

JAVEAU, C., *l'enquête par questionnaire. Manuel à l'usage du praticien*, Paris-Bruxelles

: Editions d'organisation e Editions de L'Université de Bruxelles, 1978 ;.

LEYENS, J.P., CAMINO, L., PARKE, R.D., e BERKOWITZ, L., *Effects of movie violence on aggression in a field setting as a function of group dominance and cohesion*, in *J.Pers. Soc. Psychology*, 1975;

MAIMON, Oded e ROKACH, Lior, *The Data Mining and Knowledge Discovery Handbook. A Complete Guide for Practitioners and Researchers*, Springer, 2005, 2010;

MEEDLEY, D.M. SMITH, L.H., *Measuring classrooms behavior by systematic observation*, Gage, N.L., *Handbook of Researching on Teaching*, Chicago, Rand Mac Nally, 1963;

PESTANA, Maria Helena, GAGEIRO, João Nunes. *Análise de dados para Ciências sociais. A complementaridade do SPSS*, Edições Sílabo, Lisboa 2014;

ROENSHINE, B., STEVENS, R., *Teaching Functions*, in M.C. WITTROCK (Ed.), *Handbook of Researching on Teaching*, 3ª edição), A project of the American Educational Research Association, Nova Iorque, Mac Millan Publishing Company, 1986;

ROENSHINE, B., FURST, N., *The use of direct observation to study teaching*, in TRAVERS, R.M. (Ed.) *Second Handbook of Researching on Teaching*, Chicago, Rand Mac Nally, 1973.



Em suporte informático

[http://www.saer.pt/up/UPLOAD-bin2\\_imagem\\_0695571001369825877-845.pdf](http://www.saer.pt/up/UPLOAD-bin2_imagem_0695571001369825877-845.pdf);

KERLINGER, <https://cadernoselivros.files.wordpress.com/2016/11/metodologia-cic3aancias-sociais-kerlinger.pdf>; <http://w3.ualg.pt/~jvo/ep/entre.pdf>;

[http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/5489/9/ulfc096328\\_3\\_metodologia.pdf](http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/5489/9/ulfc096328_3_metodologia.pdf).

## **Capítulo II - Enquadramento teórico e histórico da HS na UE**

Bibliografia em suporte impresso, por ordem alfabética

- BAKER, Kendall, DALTON, Russell, e HILDEBRANDT, Kai (1981), *Germany Transformed: Political Culture and the New Politics*, Cambridge, Harvard University Press;
- CHEVALLIER, Jacques «La rationalisation de la production juridique», dans *L'État propulsif. Contribution à l'étude des instruments d'action de l'État*, sous la direction de Charles-Albert Morand, Paris, Publisud, 1991, p. 11-48;
- CHOAY, V. F. *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Point Seuil, collection Essais, Paris, 1965, p. 12);
- De la MORVONNAIS, P., « Comparaisons internationales » in M. Segaud, et alt, 1998, pág.. 147 ;
- DOL, K. e HAFFNER, M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University;
- DRIANT, Jean-Claude, "Les politiques du logement", in *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, sous la dir. de SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean- Claude), Paris, Armand Colin, 2003, p. 333 ;
- DUMONT, M.J. *Le logement social à Paris, 1850-1930. Les habitations à bon marché*, Liège, 1991;
- FREY, Jean-Pierre, *Le rôle social du patronat: du paternalisme à l'urbanisme*. Paris 8, L'Harmattan, 1995, pp. 59 à 65;
- FREY, J.-P. *La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers / employés*. Le Creusot, 1870-1930, Liège, 1986, pág. 59 a 65;
- FOURCAUT, A., 2003, *La Caisse des dépôts et consignations et le logement social. De la loi Loucheur à la guerre : un constat d'échec ? »* in AGLAN, A., MARGAIRAZ, M., VERHEYDE, P., *La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XXe siècle*, Paris, Albin Michel, pág.185-196;
- FRANKIGNOULLE, P.; *Evolution de l'habitat social en région liégeoise*, dans Liège et l'exposition universelle de 1905, Liège, 2005, pág.115-120;
- GRANVILLE, O., "Le logement social dans l'Eurorégion : étude sur les politiques et financements", *Les cahiers de l'ORHA*, n° 17, juin 1997, pág.12;
- GROUX, Guy, LEVY, Catherine, *La possession ouvrière. Du taudis à la propriété (XIXe-XXe siècle)*. Paris, Les éditions de l'Atelier, 1993, pág. 32 e ss;
- GHEKIERE, L. (2011), *Évolution du sens du logement social à l'épreuve de la crise et du droit communautaire et de la concurrence*, in Houard (ed.), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris: La Documentation Française; MEDDTL–DiHAL. 48 PE 492.469 *Social Housing in the European Union* ;
- GHEKIERE, L. (2007), *Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*, Dexia; Collège d'Europe;
- GUERRAND, R.H., 1987, *Propriétaires et locataires: les origines du logement social en France, 1850-1914*, Paris, Quintette ;

- GUERRAND, R. H., « Le propriétaire » in Groupe Abac, La question du logement et le mouvement ouvrier français, Les éditions de la Villette, collection Penser l'espace, Paris, 1981, pp. 97-109;
- GUERRAND, R.H., 1992, Une Europe en construction. Deux siècles d'habitat social en Europe, Paris, La Découverte, pág. 97-109;
- ISART, Caroline. Le financement du logement social en France. In: Revue d'études comparatives Est-Ouest. Volume 19, 1988, N°1. pp. 71-99;
- KEMP, P., in Housing, Markets and Policy - The transformation of private renting, Routledge, 2010, pág. 122-143;
- KUNZ, Andreas, Die Akte Neue Heimat. Krise und Abwicklung des größten Wohnungsbaukonzerns Europas 1982–1998 Campus Verlag, Frankfurt 2002, ISBN 3-593-37164-2;
- LEFEBVRE, M. Mouillart, «Les politiques économiques du logement en Europe depuis 1945», Problèmes Economiques, n° 2261, février 1992 , 1992, pág. 14;
- LINDBERG, G. « Public Housing and overcrowding in swedish municipalities », Scandinavian Housing and Planning Research, Vol. 10, n° 3, 1993, pp. 129-143;
- LORRAIN, D. « L'extension du marché » in D. Lorrain, G. Stoker (Dir.), La privatisation des services urbains en Europe, La Découverte, collection Recherches, Paris, 1995, p. 9;
- MAGRI, S., 1991, Des « ouvriers » aux « citoyens modestes ». Naissance d'une catégorie : les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX° siècle», in Genèses, 5, p 39 e p35-53;
- MATOS. Fátima L. de - Os bairros sociais no espaço urbano do Porto: 1901-1956. Análise Social. Vol XXIX, n° 127, (1994-3°), p.677-695;
- MAURY, Yan, Les HLM - L'État providence vu d'en bas, 2001 & ZITTOUN, Philippe, La politique du logement (1981-1995) – Transformations d'une politique publique controversée, 2001;
- MOORE, J. Les problèmes de l'Inner-City en Grande-Bretagne : la version anglaise des cités-ghettos », Les annales de la Recherche Urbaine, n° 54, 1992, pág.41;
- MOSCA, S. (2011b), Court to rule on definition of social housing, Europolitics, Supplement to n° 4328, Friday 16 December 2011: 20-21;
- PITTINI, A. e CZISCHKE, D. (2009), Housing issues in Eastern European countries. CECODHAS Housing Europe, Observatory Research Briefing, Year 2/Issue 3;
- PRIEMUS, H. e DIELMAM, F.M., « Social rented housing : recent changes in Western Europe : Introduction », Housing Studies, Vol. 12, n° 4, 1997, pág. 421;
- ROLLO, Maria Fernanda, Análise Social, vol. XXIX (128), 1994 (4.º), pág 841-869;
- ROSANVALLON, P. L'Etat en France de 1789 à nos jours, Le Seuil, collection Histoire, Paris, 1990, pág. 127 e pág. 130;
- TEIXEIRA, Manuel C. - Habitação Popular na Cidade Oitocentista - As Ilhas do Porto. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1996;
- TOPALOV (Christian), “De la cité-jardin à la ville rationalisée. Un tournant du projet réformateur, 1905-1925. Etude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats- Unis”, in : Revue française de Sociologie, XXVIII, 1987, 417-451.

Em suporte informático

<http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>), (consulta muito frequente ao longo do trabalho);

[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu) (consulta muito frequente ao longo do trabalho);  
<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo9321.PDF> - Demografia e ilhas na cidade do Porto; (Consulta em 04Set15);  
[http://archives.lesoir.be/nivelles-centenaire-de-sa-mort-francois-le-bon-homme-de\\_t-20000203-Z0HUAD.html](http://archives.lesoir.be/nivelles-centenaire-de-sa-mort-francois-le-bon-homme-de_t-20000203-Z0HUAD.html) - François LeBon, Nivelles, Bélgica; (consulta 11092015);  
<http://www.britannica.com/biography/Frederic-Le-Play> (consulta a 14092015);  
<http://www.scielo.br/pdf/anaism/v4n1/a17v4n1.pdf> - Exposição Universal de Paris 1989 (consulta a 14092015);  
<https://www.ccomptes.fr/content/.../2646/.../CDC.pdf> - CDC Caisse de Depots et Consignations. (Consulta em 03012016);  
[http://www.arch.be/docs/surv-toe/TTSL/local\\_lokaal/logement\\_huisvesting/LOC\\_ORGANISMES-PUBLICS\\_LOGEMENT-SOCIAL\\_WAL\\_DEF.pdf](http://www.arch.be/docs/surv-toe/TTSL/local_lokaal/logement_huisvesting/LOC_ORGANISMES-PUBLICS_LOGEMENT-SOCIAL_WAL_DEF.pdf) - Pasinomie - Arquivo de documentos oficiais do reino Belga. (Consulta 05Set2015); PASINOMIE, Bruxelles, 1862, pág. 312-313;  
[http://www.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local\\_lokaal/logement\\_huisvesting/LOC\\_ORGANISMES-PUBLICS\\_LOGEMENT-SOCIAL\\_WAL\\_DEF.pdf](http://www.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local_lokaal/logement_huisvesting/LOC_ORGANISMES-PUBLICS_LOGEMENT-SOCIAL_WAL_DEF.pdf), (consulta em 14092015);  
Loi Loucheur - <http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u3/co/2-3.html> (consulta a 10092015);  
Constituição da Republica Portuguesa, art.º 65º;  
ANDREWS, D., Caldera Sánchez, A. e Johansson, A. (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en> (01102015);  
<http://www.lavie.fr/actualite/documents/l-appel...>; <http://www.bbc.com/news/uk-40301289> <http://www.lalibre.be/culture/livres/l-abbe-froidure-le-feu-sacre-51b889c7e4b0de6db9ac0d78>);  
<https://www.gov.uk/right-to-buy-buying-your-council-home/overview> (consulta a 02022106);  
<http://www.ie.ufrj.br/datacenterie/pdfs/seminarios/pesquisa/texto3103.pdf>, (consulta 01102015);  
[https://www.independent.org/pdf/tir/tir\\_18\\_02\\_02\\_eland.pdf](https://www.independent.org/pdf/tir/tir_18_02_02_eland.pdf), , p. 190 e ss, (consulta 02062016);  
BRIGGS, Asa. The Welfare State in Historical Perspective. European Journal of Sociology, 2, pp 221-258, 1961. doi:10.1017/S0003975600000412. (consulta 09102015);  
[http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php?id\\_article=9](http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php?id_article=9) (consulta 10102015);  
<http://www.gouvernement.fr/raymond-barre>; (consulta 01102015);  
<http://www.webreview.dz/IMG/pdf/15.pdf> (consulta 10102015);  
[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág 4 e ss, (consulta frequente como documento guia);  
Housing and structural Funds 2014-2020: Europe in business for neighborhoods;  
[www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág. 2 e ss, (consulta a 02072016);  
CONCEIÇÃO, Eugénia, O futuro da União Europeia, FFMS, 2016, 96 pág, (consulta a 07072016);  
[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág 14 e ss, (consulta frequente como documento guia);

HousingSF\_Intro\_ClaireRoumet.pdf - Housing Europe  
[www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág 21, (consulta a 02072016);  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 2, (consulta a 02072016);  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág 3, (consulta a 02072016);  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág 4, (consulta a 02072016);  
[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 104 e ss, (consulta frequente como documento guia);  
 CECODHAS (2012), Impact of the crisis and austerity measures on the social housing sector, Research briefing, CECODHAS Housing Europe, Brussels;  
 PESARESI, Nicola, SINNAEVE, Adinda, GUIGUE-KOEPPEN, Valérie WIEMANN, Joachim RADULESCU, Madalina; The New State Aid Rules for Services of General Economic Interest (SGEI), the commission Decision and Framework of 20 December 2011 (consulta a 02032016);  
 PRIEMUS, H. and GRUIS, V. (2011), Social Housing and Illegal State Aid: The Agreement between European Commission and Dutch Government, International Journal of Housing Policy, Vol. 11, Iss. 1, 2011., (consulta a 01022016);  
[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 54 e ss, (consulta frequente como documento guia).

### **Capítulo III – Portugal, a União Europeia e as suas Regiões Ultra Periféricas: Políticas públicas comparadas, para a habitação**

Bibliografia em suporte impresso (por ordem alfabética) Portugal

BAPTISTA, L. (1999). Cidade e Habitação Social. Oeiras, Celta;

Em suporte informático (por ordem de inserção na tese e data de consulta)

[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015)

<http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housingeurope-review-2012>

[www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe](http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe)

[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/...\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/..._09052014.pdf) (consulta a 02022016)

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/>

Acerca do RAU - <https://www.oa.pt/upl/%7B363394a6-d934-4a3d-9da1-0b052d4af398%7D.pdf>

Acerca do NRAU -

<https://dre.pt/application/dir/pdf1sdip/2012/08/15700/0441104452.pdf>

[www.mercadosocialarrendamento.msss.pt/](http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt/)

[https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/hru/HRUPaise-s-29Agosto/Portugal\\_29Ago2011.pdf](https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/hru/HRUPaise-s-29Agosto/Portugal_29Ago2011.pdf)

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html)

[http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/Apresentacao\\_1.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/Apresentacao_1.pdf)

<http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/arrendamento/Arrendamento-Apoiado.pdf>

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pag 5

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 6

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 7

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág 9

[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html), pág. 11

[http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0003-25732013000100006](http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0003-25732013000100006)  
 Portal da Habitação: <http://www.portaldahabitacao.pt/> Metainformação — INE  
 Metainformação — Eurostat  
 Inquérito à caracterização da habitação social em Portugal, INE 2012  
 IHRU, I. P., 2014. Dados resultantes de cruzamento de informação com ATA INE Censos  
 DGTesouro, INE e BP [www.euroconstruct.org/](http://www.euroconstruct.org/)  
 Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015 [https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p\\_auth=TZ0Cgm6&serie=II](https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p_auth=TZ0Cgm6&serie=II)  
<https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNaCHabitacao/Estrategia-para-a-habitacao.pdf>  
 Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015 [https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p\\_auth=TZ0Cgm6&serie=II](https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p_auth=TZ0Cgm6&serie=II), Pág 4827 e ss]  
 HousingSF\_Intro\_ClaireRoumet.pdf - Housing Europe

Bibliografia sobre os 28 Estados da UE. Análise comparativa

Toda a bibliografia sobre esta temática está inserida nos Anexos junto dos documentos correspondentes. Sobre esta questão e na tese propriamente encontra-se apenas os links abaixo.

Diário da República, 1.ª série — N.º 136 — 15 de julho de 2015 [https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p\\_auth=TZ0Cgm6&serie=II](https://dre.pt/home/-/dre/69806039/details/maximized?p_auth=TZ0Cgm6&serie=II), Pág 4827 e ss  
 ]HousingSF\_Intro\_ClaireRoumet.pdf - Housing Europe  
[www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág 21, (consulta a 02072016)  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 2, (consulta a 02072016)  
 Idem, ibidem, (consulta a 02072016)  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág 3, (consulta a 02072016)  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 4, (consulta a 02072016)

Bibliografia sobre as RUPs da EU [www.housingeurope.eu/file/94/download](http://www.housingeurope.eu/file/94/download), pág 21,  
 (consulta a 02072016)

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP-EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág. 2, (consulta a 02072016)

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086099/3-23112015-AP- EN.pdf/a3cba175-0776-4063-86d4-c475b1c7454c>, pág 3, (consulta a 02072016)  
[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/sources/docconf/epa/doc/ruptom\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/sources/docconf/epa/doc/ruptom_fr.pdf)  
<http://context.reverso.net/traducao/ingles-portugues/Article+299+of+the+Treaty+establishing>  
[http://ec.europa.eu/agriculture/eval/reports/poseima/text\\_pt.pdf](http://ec.europa.eu/agriculture/eval/reports/poseima/text_pt.pdf)  
[http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion\\_es1.pdf](http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion_es1.pdf)  
[www.gobiernodecanarias.org/libroazul/](http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/)  
<https://www.parlamento.pt/Legislacao/Documents/constpt2005.pdf>  
<http://www.domtom.fr/antilles-francaises.php>  
[https://ec.europa.eu/europeaid/regions/ptom\\_fr](https://ec.europa.eu/europeaid/regions/ptom_fr)  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss/organigrama.htm>  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss-drh/docConstitutivo.htm>  
<https://www.google.pt/search?q=mapa+geogr%C3%A1fico+dos+a%C3%A7ores&biw=1131&bih=619&tbm=isch&tbo=u&source=>  
<http://acores.wikia.com/wiki/A%C3%A7ores>  
[http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos\\_portugal/acores.htm](http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos_portugal/acores.htm)  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/temas/cidadao/Habita%C3%A7%C3%A3o+e+Equipamentos/A%C3%A7ores+s%C3%A3o+pioneiros+na+politica+de+habita%C3%A7%C3%A3o+social.htm?mode=category&lang=pt&area=c>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC> <http://acores.wikia.com/wiki/A%C3%A7ores>  
[http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos\\_portugal/acores.htm](http://www.freguesiasdeportugal.com/distritos_portugal/acores.htm)  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/temas/cidadao/Habita%C3%A7%C3%A3o+e+Equipamentos/A%C3%A7ores+s%C3%A3o+pioneiros+na+politica+de+habita%C3%A7%C3%A3o+social.htm?mode=category&lang=pt&area=c>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC>  
[http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7\\_1317403388.pdf](http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7_1317403388.pdf)  
<http://estatistica.azores.gov.pt/>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Pagamento+de+Rendas+de+Habitacoes+Sociais.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Arrendamento.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Programa+Porta+65+Jovem.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Atribuicao+de++Habitacoes+regime+de+subarrendamento+com+opcao+de+compra+Santa+Luzia++Angra+do+Herois.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Atribuicao+de+10+habitacoes++regime+de+subarrendamento+com+opcao+de+compra+São+Pedro+Maia.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico366.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico289.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/servico290.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/APOIO+PARA+RECUPERAÇÃO+DE+HABITAÇÃO+DEGRADADA+--+TÉRMITAS.htm>  
<https://www.riac.azores.gov.pt/RIAC/conteudos/servico/Apoio+situações+de+grave+carência+habitacional.htm>  
<http://www.azores.gov.pt/Gra/srtt-dre/menus/secundario/proenergia/>  
[http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7\\_1317403388.pdf](http://cita.angra.uac.pt/ficheiros/projectos/7_1317403388.pdf)

Decreto Reglamentar Regional nº 10/2011/A de 13 de Abril  
[www.gobiernodecanarias.org/libroazul/](http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/)  
[www.congreso.es/docu/constituciones/.../1978\\_cd.p..](http://www.congreso.es/docu/constituciones/.../1978_cd.p..)  
[www.ine.es/inebaseDYN/cp30321/cp\\_inicio.htm](http://www.ine.es/inebaseDYN/cp30321/cp_inicio.htm)  
 Mapa de Canarias 605X267 – skyscrapercity.com  
<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/icv/estatutos.html>  
<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?path=/t20/e244/edificios/p02/10/&file=00004.px&type=pcaxis&L=0#nogo> Censo nacional de 2011  
<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/icv/estatutos.html>, artigo nº2  
[http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan\\_vivienda\\_canarias\\_2009\\_2012.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf), pág. 58 <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>, pag.3  
<http://www.datosmacro.com/paro/espana/municipios/canarias>  
<http://www.datosmacro.com/paises/comparar/portugal/espana>  
[http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/populacion](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/populacion)  
[http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/populacion](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/populacion) [www.insee.fr](http://www.insee.fr) ›  
 Accueil › Définitions... › Définitions de DOM <http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-guadeloupe.html> <http://www.caf.fr/etudes-et-statistiques/donnees-statistiques>  
[https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/971/Documents/INSEE%20&%20CAF971/2006\\_logement%20en%20gpe.pdf](https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/971/Documents/INSEE%20&%20CAF971/2006_logement%20en%20gpe.pdf)  
<http://www.regionguadeloupe.fr/des-actions-des-priorites/pour-nos-habitants/habitat/>  
[www.welt-atlas.de-864 × 681-](http://www.welt-atlas.de-864x681-)  
[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=26&ref\\_id=23036](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=26&ref_id=23036)  
[http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=17&reg\\_id=26](http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=17&reg_id=26)  
[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=26&ref\\_id=23036](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=26&ref_id=23036)  
<http://www.regionguadeloupe.fr/des-actions-des-priorites/pour-nos-habitants/habitat/>  
<http://www.adil971.org/louer-un-logement-en-guadeloupe/introduction/>  
[www.outre-mer.gouv.fr](http://www.outre-mer.gouv.fr) › ... › Guyane  
[http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&ved=0ahUKEwjLjsL6hJbLAhUGbxQKHRIYCw4ChAWCCIwAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.guyane.pref.gouv.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1588%2F9570%2Ffile%2FNote-Strat%25C3%25A9gique-CPER-2014-2020-GUYANE\\_V2-1.pdf&usq=AFQjCNHpVDFsM86u62rHx11\\_LJJRUANIbQ&sig2=nn-VC3vTTBhxrYWhi-Jn4Q&bvm=bv.115339255,d.ZWU](http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&ved=0ahUKEwjLjsL6hJbLAhUGbxQKHRIYCw4ChAWCCIwAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.guyane.pref.gouv.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1588%2F9570%2Ffile%2FNote-Strat%25C3%25A9gique-CPER-2014-2020-GUYANE_V2-1.pdf&usq=AFQjCNHpVDFsM86u62rHx11_LJJRUANIbQ&sig2=nn-VC3vTTBhxrYWhi-Jn4Q&bvm=bv.115339255,d.ZWU) [www.guyane-francaise.info](http://www.guyane-francaise.info)-524 × 650-  
<http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-guyane.html>  
[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/guyane/themes/etudes\\_detaillees/logement2014/logement\\_guyane.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/guyane/themes/etudes_detaillees/logement2014/logement_guyane.pdf)  
<http://www.adil971.org/profil/vous-etes-locataire/se-loger/en-hlm/demande-de-logement-social/>  
<http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-martinique.html> [www.worldatlas.com](http://www.worldatlas.com)-  
<https://www.caf.fr/etudes-et-statistiques/donnees-statistiques>  
[http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres\\_et\\_statistiques\\_RPLS\\_2013\\_cle5ecc5b.pdf](http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres_et_statistiques_RPLS_2013_cle5ecc5b.pdf)  
<http://www.habitat972.fr/index.php?rub=1&ssRub=4>  
[http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres\\_et\\_statistiques\\_RPLS\\_2013\\_cle5ecc5b.pdf](http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Chiffres_et_statistiques_RPLS_2013_cle5ecc5b.pdf)  
[www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html](http://www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html)

[www.tourisme.gouv.km-](http://www.tourisme.gouv.km-)  
<http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/default.asp?page=collections-regionales/mayotte/publications.htm>  
[http://www.insee.fr/fr/themes/donnees-locales.asp?ref\\_id=evo2012&typgeo=REG&search=06](http://www.insee.fr/fr/themes/donnees-locales.asp?ref_id=evo2012&typgeo=REG&search=06)  
[www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html](http://www.outre-mer.gouv.fr/?-mayotte-.html)  
[http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg\\_id=99&ref\\_id=TCRD\\_053](http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=99&ref_id=TCRD_053)  
[http://www.migrantsoutremer.org/IMG/pdf/Rapport\\_mission\\_Logement\\_social\\_Mayotte-1.pdf](http://www.migrantsoutremer.org/IMG/pdf/Rapport_mission_Logement_social_Mayotte-1.pdf)  
[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/mayotte/themes/dossiers/tem/tem\\_5-6-logement-social.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/mayotte/themes/dossiers/tem/tem_5-6-logement-social.pdf)  
 Résorption de l'Habitat Insalubre.  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr) > ... > Population > Évolution...  
<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/154000486.pdf>  
<http://www.outre-mer.gouv.fr/?presentation-la-reunion.html>  
[www.geografia.blogspot.com-](http://www.geografia.blogspot.com-)  
<http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/pages2015/pdf/dep974.pdf>  
[http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/ed-06-08/010041862.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/ed-06-08/010041862.pdf)  
<http://www.groupe-solendi.com/shlmr>  
<http://www.outre-mer.gouv.fr/IMG/pdf/Guide-aide-logement-version-22-09-14LAST.pdf>

#### **Capítulo IV - O caso da Região Autónoma da Madeira**

Bibliografia temática e aconselhada. Não está inserida, por ter sido retirada, após a redução voluntária da tese.

Em suporte impresso (por ordem alfabética)

- ABREU, Maria Manuela - Passeio pelas histórias da Revolta da Madeira (1931). Funchal: Secretaria Regional da Educação: Direcção Regional de Inovação e Gestão Educativa, 2000. 53 p. ISBN 972-9010-22-6;
- ALMEIDA, A, 2010 MERL, UMa, Regiões e Turismo
- ARAÚJO, Engenheiro António Henrique, “Casas Económicas, Palestra de 29 de Novembro de 1936”, in Borges, António Drummonds, 70.º Aniversário do Rotary Clube do Funchal 1933-2003, vol. I, Funchal, ed. Rotary Clube do Funchal, 2003, p. 72;
- BOTELHO, Rafael (1969), “Problemas de urbanização do Funchal”, in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 17-33, Funchal, Câmara Municipal do Funchal;
- CASTRO, Fernando Jacôme de, “Bairros Económicos, conferência realizada a 26 de Janeiro de 1935”, in Câmara Municipal de Lisboa, Problemas de Urbanização – conferências realizadas no Salão Nobre dos Paços do Concelho, de Novembro de 1934 a Janeiro de 1935, Lisboa, 1936, pp. 193-212. Nas páginas 201 e 202 desta publicação podem visualizar-se modelos de habitação económica;
- COUTO, Fernando, Presidente da CMF, 1969, Discurso de abertura do Colóquio de Urbanismo, Câmara Municipal do Funchal, p.1;
- Decreto Legislativo Regional n.º 11/88/M, de 12 de Novembro; Decreto Regulamentar Regional n.º 12/98/A;
- Diário do Governo, I Série, n.º 135, de 7 de Junho de 1913, p. 441;



- Diário do Governo, II Série, n.º 104, de 6 de Maio de 1931;
- Diário do Governo, II Série, n.º 69, de 24 de Março de 1939, pp. 1733-1734. Neste diploma é autorizada também a construção de um bairro económico em Câmara de Lobos;
- FERNANDES, José Manuel, “Arquitectura e Urbanismo no Espaço Ultramarino Português”, in *História da Expansão Portuguesa*, Francisco Bethencourt e Kirti Chaudhum (dir.), vol. V, Espanha, Círculo de Leitores, 1999, pág. 334-383
- FERNANDES, José, “Da Sé ao Casino”, *Monumentos*, n.º 19, Lisboa, Setembro 2003, pp. 95-99;
- LINO, Raul – “Casas Portuguesas- Alguns apontamentos sobre o arquitectar das casas simples” Ed. Valentim de carvalho, Lisboa, 1933, pág 64 e ss;
- NEWITT, Malyn, ROBSON, Martin, Lord Beresford e a Intervenção Britânica em Portugal — 1807-1820, Imprensa de Ciências Sociais, Instituto de Ciências Sociais, Lisboa, 2004;
- OLIVEIRA, Isabel, “A Ilha da Madeira. Transição Demográfica e Emigração”, *Revista População e Sociedade*, n.º 5, 1999, pp. 25-59;
- PEREIRA, Nuno Teotónio e FERNANDES, José Manuel, “A Arquitectura do Estado Novo de 1926 a 1959”, in *O Estado Novo das Origens ao Fim da Autarcia 1926- 1959*, vol. II, p. 340. O mesmo se passará com os edifícios construídos para os CTT, em todo o país, cujo projecto tipo foi da responsabilidade e autoria do arquitecto Adelino Nunes;
- PEREIRA, Nuno Teotónio (1969), “Habitação para o maior número”, in *Atas do Colóquio de Urbanismo*, pp. 87-100, Câmara Municipal do Funchal, Funchal;
- PEREIRA, Raul da Silva (1969), “Desenvolvimento e urbanismo no Arquipélago da Madeira” in *Atas do Colóquio de Urbanismo*, pp. 780- 807, Câmara Municipal do Funchal, Funchal;
- RAMOS, Carlos, “O Funchal do Futuro”, *Diário de Notícias* de 6 Janeiro de 1932, pág. 1;
- ROSAS, Fernando - *O Estado Novo nos anos trinta: Elementos para o estudo da natureza económica e social do salazarismo, 1928-38* - Lisboa: Editora Estampa, 1985;
- TERRA, Miguel Ventura, *Memória Descritiva e Justificativa do Plano de Melhoramentos para o Funchal*, 1915, pág. 2 e ss;

Em suporte informático (por ordem de inserção na tese e data de consulta)

- CARITA, Rui, *Aprender Madeira, ESTATUTO DO DISTRITO AUTÓNOMO DO FUNCHAL*, Funchal, História da Madeira, Madeira, in <http://aprenderamadeira.net/estatuto-do-distrito-autonomo-do-funchal/> (28042016); <http://www.alra.pt/rela/NI-GRI/Historia%20da%20Autonomia.pdf> (28042016)
- Heraldo da Madeira, 13.02.1913, n.º 2482, p. 1, cols. 3-4
- FERNANDES, José, “Da Sé ao Casino”, *Monumentos*, n.º 19, Lisboa, Setembro 2003, pp. 95-99
- [http://www.cm-funchal.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=53&Itemid=113](http://www.cm-funchal.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=53&Itemid=113)
- TERRA, Miguel Ventura, *Memória Descritiva e Justificativa do Plano de Melhoramentos para o Funchal*, 1915, pág. 2
- [http://www.ics.ul.pt/publicacoes/workingpapers/wp2014/er2014\\_1.pdf](http://www.ics.ul.pt/publicacoes/workingpapers/wp2014/er2014_1.pdf) (28042016)

LOPES, Agostinho Amaral, A obra de Fernão de Ornelas na presidência da Câmara Municipal do Funchal, 1935-1946, Funchal 500 Anos, 2008, Funchal  
<http://pt.calameo.com/books/000019422cf8818ee8ce8> (03052016)

VASCONCELOS, Teresa, O plano Ventura Terra e a modernização da cidade do Funchal (primeira metade do século XX), <http://digituma.uma.pt/handle/10400.13/315> (03052016)

[http://www.act.gov.pt/\(pt-PT\)/centenario/Documents/1933%20-%20DL%2023053-1933%20-%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20INTP.pdf](http://www.act.gov.pt/(pt-PT)/centenario/Documents/1933%20-%20DL%2023053-1933%20-%20CRIA%C3%87%C3%83O%20DO%20INTP.pdf) (09052016)

ARAÚJO, Engenheiro António Henrique, “Casas Económicas, Palestra de 29 de Novembro de 1936”, in BORGES, António Drummond, 70.º Aniversário do Rotary Clube do Funchal 1933-2003, vol. I, Funchal, ed. Rotary Clube do Funchal, 2003, p. 71

BMF, DIRECÇÃO do SINDICATO NACIONAL dos EMPREGADOS BANCÁRIOS do DISTRITO do FUNCHAL, <<Casas Económicas>>, in Notas de Vida Corporativa – Relatório e Contas, Março de 1938, pp. 43-45.

Diário do Governo, I Série, n.º 135, de 7 de Junho de 1913, p. 441.  
[http://www.arquipelagos.pt/arquipelagos/newlayout.php?itemmenu=12&mode=aulas&aula=227&cur=15&texto=8013&n\\_texto=40](http://www.arquipelagos.pt/arquipelagos/newlayout.php?itemmenu=12&mode=aulas&aula=227&cur=15&texto=8013&n_texto=40) (09052016)

Acta da sessão camarária de 19 de Dezembro de 1932, na qual se faz referência à recepção de um projecto de casa-tipo de habitação, elaborado por Carlos Ramos

ARAÚJO, Engenheiro António Henrique, “Casas Económicas, Palestra de 29 de Novembro de 1936”, in António Drummond Borges, 70.º Aniversário do Rotary Clube do Funchal 1933-2003, vol. I, Funchal, ed. Rotary Clube do Funchal, 2003, p. 72

FERNANDES, José Manuel, “Arquitectura e Urbanismo no Espaço Ultramarino Português”, in História da Expansão Portuguesa, Francisco Bethencourt e Kirti Chaudhum (dir.), vol. V, Espanha, Círculo de Leitores, 1999, 334-383

Diário do Governo, II Série, n.º 69, de 24 de Março de 1939, pp. 1733-1734. Neste diploma é autorizada também a construção de um bairro económico em Câmara de Lobos.

Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 22 de Agosto de 1940”, O Jornal, n.º 2460, 24.08.1940, p. 4, cols.1-2.

Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 5 de Setembro de 1940”, O Jornal, n.º 2473, 08.09.1940, p. 3, cols.1-3.

Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 5 de Setembro de 1940”, O Jornal, n.º 2473, 08.09.1940, p. 3, cols.1-3

Sessão da Câmara Municipal do Funchal de 13 de Novembro de 1947”, O Jornal, n.º 4612, 14.11.1947, p. 2, cols. 6-7.

Fonte: IHM, EPERAM

Acta da Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal de 23 de Janeiro de 1941  
 Diário de Notícias da Madeira, 15 de Setembro de 1940

Acta da Comissão Administrativa da Câmara Municipal do Funchal de 06 de Maio de 1943

COUTO, Fernando, Presidente da CMF, 1969, Discurso de abertura do Colóquio de Urbanismo, Câmara Municipal do Funchal, p.1

BOTELHO, Rafael (1969), “Problemas de urbanização do Funchal”, in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 17-33, Funchal, Câmara Municipal do Funchal

OLIVEIRA, Isabel, “A Ilha da Madeira. Transição Demográfica e Emigração”, Revista População e Sociedade, n.º 5, 1999, pp. 25-59  
<http://aprenderamadeira.net/demografia/>

PEREIRA, Nuno Teotónio (1969), “Habitação para o maior número”, in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 87-100, Câmara Municipal do Funchal, Funchal.

PEREIRA, Raul da Silva (1969), “Desenvolvimento e urbanismo no Arquipélago da Madeira”

in Atas do Colóquio de Urbanismo, pp. 780- 807, Câmara Municipal do Funchal, Funchal.  
<http://www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf>, pág 2 [http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69&Itemid=17](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=69&Itemid=17)  
<http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/ilheu.html> Decreto Legislativo Regional n.º 11/88/M, de 12 de Novembro  
[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/\\_Resumo\\_historico.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/_Resumo_historico.html) [http://www.madeira-edu.pt/portals/31/ceha/newsletter/newsletter\\_11.pdf](http://www.madeira-edu.pt/portals/31/ceha/newsletter/newsletter_11.pdf)  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss-drh/docConstitutivo.htm> Decreto Regulamentar Regional n.º 12/98/A  
<http://www.ihm.pt/>  
<http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/> <http://www.cmcalheta.pt/pt/>  
<http://www.cm-camaradelobos.pt/> <http://www.cm-santacruz.pt/>  
<http://www.ihm.pt/index.php/ihm/missao-visao-e-valores>  
<http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/gabinetes-de-bairro> [www.shf.com](http://www.shf.com)  
[http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/casa\\_porrao.html](http://www.concelhodecamaradelobos.com/dicionario/casa_porrao.html)  
<https://www.publico.pt/.../madeira-seis-anos-depois-do-escandalo-da-pedofilia-18287...>  
[www.dnoticias.pt/.../543408-edgar-silva-o-defensor-dos-mais-fracos-que-jogou-futeb...](http://www.dnoticias.pt/.../543408-edgar-silva-o-defensor-dos-mais-fracos-que-jogou-futeb...)  
Relatório CMCL 2015 - Diagnóstico Social  
<http://www.jm-madeira.pt/artigos/sras-entrega-30-chaves-de-habita%C3%A7%C3%A3o-social-fam%C3%ADlias-carenciadas-de-c%C3%A2mara-de-lobos>  
Edital n.º 107/99 (2.ª série) publicado no Diário da República, II série, n.º 81, de 07/04/1999  
<http://www3.uma.pt/rcabral/Ficheiros/Opinion/PAEF2.pdf> <http://zap.aeiou.pt/finlandia-vai-testar-pagamento-rendimento-basico-mensal-143901>  
<http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/multitematicas-pt/mutitematicas-anuario-pt/multitematicas-anuario-publicacoes-pt.html?limitstart=0>  
<http://www.cm-santacruz.pt/index.php/component/phocadownload/category/42> Relatório de atividades 2016 Município de Santa Cruz  
<http://www.gov-madeira.pt/joram/1serie/Ano%20de%201999/ISerie-049-1999-05-11.pdf>  
<http://www.cm-santacruz.pt/index.php?start=7>  
<https://www.economist.com/news/international/21576657-around-world-almost-300m-15-24-year-olds-are-not-working-what-has-caused> [http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=12&Itemid=92](http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=92)  
[www.ihm.pt](http://www.ihm.pt)  
SHF/CMFunchal - Informação prestada pela Técnica Superior Dra.Sandra Costa, SHF, em 30072017  
[http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=12&Itemid=92](http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=92)  
[https://www.sesaram.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287](https://www.sesaram.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287) <http://www.adcfunchal.com/centros-comunitarios/80.html>  
[http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=98&Itemid=40](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=98&Itemid=40)

## Parte II

## **Capítulo V - Análise quantitativa da habitação social na Região Autónoma da Madeira**

Bibliografia em suporte impresso (por ordem alfabética)

- DE KETELE, J.M., ROEGIERS, X., Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos, Edição Instituto Piaget, Coleção Epistemologia e Sociedade, 1993;
- MAIMON, Oded e ROKACH, Lior, The Data Mining and Knowledge Discovery Handbook. A Complete Guide for Practitioners and Researchers, Springer, 2005, 2010;
- PESTANA, Maria Helena, GAGEIRO, João Nunes. Análise de dados para Ciências sociais. A complementaridade do SPSS, Edições Sílabo, Lisboa 2014).

Em suporte informático (por ordem de inserção na tese e data de consulta)

PAEL [https://www.portugal.gov.pt/media/445364/programa\\_ajustamento\\_madeira.pdf](https://www.portugal.gov.pt/media/445364/programa_ajustamento_madeira.pdf)

PAEL <https://www.occ.pt/news/aMp2015.pdf>

<http://www.mat.uc.pt/~cmtm/ECwww/TestesNP.pdf>, pág. 4 e ss;

<http://web.tecnico.ulisboa.pt/ana.freitas/bioinformatics.ath.cx/bioinformatics.ath.cx/indexf23d.html?id;>

Foram trabalhadas, como fontes secundárias, as listagens que recebemos do IHM, SHF, CMCL e CMSC, as quais foram depois transformadas em fontes secundárias por nós.

Os *layouts* das listagens são de nossa responsabilidade e concepção.

A concepção e apresentação dos gráficos, tabelas e demais fontes de demonstração de dados e resultados são igualmente de nossa pessoal responsabilidade.

De igual modo, o inquérito é de nossa responsabilidade.

Foram utilizadas ferramentas informáticas, para as quais tivemos formação específica e apoio nessa formação e primeiros passos de trabalho e pesquisa, da Exma. Sra. Dra. Mónica Fernández, conforme expressámos, com gratidão nos Agradecimentos.

## Capítulo VI - Análise quantitativa da habitação social na Região Autónoma da Madeira

### Bibliografia em suporte impresso (por ordem alfabética)

- DE KETELE, J.M., ROEGIERS, X., Metodologia de Recolha de dados, Fundamentos dos métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de estudos de Documentos, Edição Instituto Piaget, Coleção Epistemologia e Sociedade, 1993;
- MAIMON, Oded e ROKACH, Lior, The Data Mining and Knowledge Discovery Handbook. A Complete Guide for Practitioners and Researchers, Springer, 2005, 2010;
- PESTANA, Maria Helena, GAGEIRO, João Nunes. Análise de dados para Ciências sociais. A complementaridade do SPSS, Edições Sílabo, Lisboa 2014).

Para além destas 3 obras de carácter iminentemente metodológico e normativo, não foram utilizadas fontes de carácter impresso. Não nos foi possível, nem o desejávamos fazer, trabalhar com material que não fosse de nossa exclusiva responsabilidade.

Em suporte informático (por ordem de inserção na tese e data de consulta) [http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=12&Itemid=92](http://www.f-sidamadeira.org/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=92)  
[www.ihm.pt](http://www.ihm.pt);  
<http://www.ihm.pt/dsuperficie.asp>;  
<https://www.economist.com/news/international/21576657-around-world-almost-300m-15-24-year-olds-are-not-working-what-has-caused>;  
[https://www.sesaram.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287](https://www.sesaram.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=247:centro-de-santiago&catid=287); <http://www.adcfunchal.com/centros-comunitarios/80.html>; [http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=98&Itemid=40](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=98&Itemid=40).

## Parte III - Sínteses finais

## Capítulo VII - Dos objectivos específicos aos objectivos finais

### Bibliografia em suporte impresso (por ordem alfabética)

Decreto Legislativo Regional 32/2012, de 16nov; Portaria Regional 11/2103; Tabela de taxa de esforço (Portaria 289/91 de 14 de novembro).Município de Santa Cruz, inserto nos Anexos.

Não foram utilizadas fontes de carácter impresso, com excepção dos documentos legais acima descritos.

Não nos foi possível, nem o desejávamos, trabalhar com material que não fosse de nossa exclusiva responsabilidade.

Em suporte informático (por ordem de inserção na tese e data de consulta) <http://www.dn.pt/sociedade/interior/noite-dantesca-no-centro-do-funchal-depois-de-dia-de-aflicao-5330606.html>);  
DREM, Demografia, 16jun2017;  
[https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe\\_pt.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-social-dimension-europe_pt.pdf).

## Capítulo VIII

Sem bibliografia a assinalar.

Conclusão e Agradecimentos Sem bibliografia a assinalar.

Tal como por nós foi dito anteriormente para os diversos capítulos, as listagens que recebemos do IHM, SHF, CMCL e CMSC, em formato EXCEL, foram trabalhadas por nós e deram origem a bases de dados, com utilização de SQL.

Os seus dados primários, foram transformadas em fontes secundárias, por nós.

Os respectivos esquemas de edição e grafismos, assim como as matrizes de introdução dos dados estatísticos são de nossa integral responsabilidade e concepção.

O desenho, concepção, geração e apresentação dos gráficos, tabelas e demais fontes de demonstração de dados, assim como os resultados neles patentes, são igualmente de nossa pessoal responsabilidade e apenas a nós obrigam.

Igualmente o inquérito, assim como o seu cruzamento com os dados estatísticos são de nossa responsabilidade, com excepção do acompanhamento no terreno, que foi efectuado por outrem, conforme mencionado no local devido da tese, por razões de independência funcional.

Foram utilizadas ferramentas informáticas, para as quais tivemos formação específica e apoio nessa formação e primeiros passos da Exma. Sra. Dra. Mónica Fernández, conforme expressámos, nos Agradecimentos.

Os Anexos que se seguem incluem muito do material de estudo e de síntese, que foi retirado da tese para a tornar menos pesada, mas que decidimos incluir aqui por o considerarmos muito importante para uma compreensão mais abrangente de toda a tese.



## **Anexos**





## **Bolsa de textos**

Trabalho académico do 1º Semestre do doutoramento DEU

**Universidade Nova de Lisboa Ano Lectivo de 2013/2014**

**Doutoramento em Estudos Urbanos**

**Cadeira: Metodologias de Investigação em Estudos Urbanos 1º**

**Semestre 1º Ano**

**Tese analisada: Cidade e Habitação Social. O Estado Novo e o Programa das Casas Económicas em Lisboa**

Autor: **Professor Doutor Luís Vicente BAPTISTA**

Aluno:

Doutorando José Felisberto de Gouveia Almeida

Nº 42328

*A habitação é o melhor princípio de ocupação e permanência das cidades.*

— Eduardo Souto de Moura (1)

Introdução:

De acordo com os objectivos programáticos determinados, sob a coordenação das Professoras Graça Índias Cordeiro e Rita d'Ávila Cachado, foi sugerido que os alunos efectuassem um ensaio escrito, que obedecesse e respeitasse: o resultado de uma análise aprofundada da metodologia aplicada a uma tese de doutoramento, relacionada com o seu

próprio projecto de investigação e a apresentar esta análise, primeiro oralmente, depois por escrito, em forma de ensaio.

Convém acrescentar que esta solicitação foi precedida de uma outra determinação que sugeria a apresentação prévia de uma ou mais propostas de escolha de um tema, a ou as quais seriam analisadas pelas Professoras e de cuja análise resultaria a sugestão de um tema, no nosso caso *BAIRROS SOCIAIS DA MADEIRA – Estudo de Caso*, o qual, foi considerado, pelas duas Professoras, como o mais adequado.

Reforça ainda a escolha anterior, o facto de, na tese que nos foi determinado analisar, *CIDADE E HABITAÇÃO SOCIAL – O Estado Novo e o Programa das Casas Económicas em Lisboa*, do Professor Luís Vicente Baptista, não apresentar compreensivelmente quaisquer considerações, gráficos, valores, séries ou estatísticas referentes ao universo da Ilha da Madeira, agora designada politicamente como R.A.M., Região Autónoma da Madeira.

Resulta assim para nós especialmente gratificante abordar com carácter sistemático a Tese de Doutoramento do Professor Luís Baptista, na certeza de que a mesma poderá e será precursora e guia no nosso próximo e futuro trabalho, com a diferença, não substantiva mas cumulativa de nós pretendermos vir a proceder a uma abordagem que terá em vista exclusivamente a situação na

R.A.M com especial enfoque nas relações sociais que se desenvolvem intra e extra bairro, mas reconhecendo inequívoca e com admiração, que resulta impossível prescindir dos ensinamentos, da bibliografia e do acerto metodológico que o Professor imprimiu à sua tese, dos quais daremos causa e nota na parte final deste nosso trabalho.

Ao que o Professor Luís Baptista nos oferece na sua tese, em termos de suporte teórico, e que abordaremos mais à frente, acrescentaremos nós em resultado das leituras que nos foram aconselhadas na bibliografia obrigatória, alguns contributos teóricos a esta problemática, entre os quais nos apraz transcrever o que é dito acerca do que aconteceu a muitas manchas florestais, quintas e terrenos agrícolas, em França e aquilo que de forma em tudo idêntica sucedeu em Portugal, nomeada e respectivamente no Alvito, inserido na agora Mata do Monsanto, em Alvalade, em Chelas e outros locais que foram urbanizados e transformados em bairros, como podemos ler em (LEFEBVRE, H. pág. 74 e ss), assim como e ainda pelo mesmo autor somos advertidos de que o urbano se distingue da cidade, ou seja, não são a mesma coisa (LEFEBVRE,

H. pág. 207 e ss).

E não será apenas a esta eventual confusão que devemos estar atentos, uma vez que de forma peremptória, um outro autor nos adverte que devemos considerar teoricamente a cidade como um objecto, uma vez que esta abordagem nos permitirá, de uma forma mais fácil e ergonómica a considerar mais facilmente como sujeito de estudo (Robson, B., 1973: 45), assim como, em relação à necessidade que os urbanistas, na sua qualidade de fazedores de cidades tiveram que prever em termos de equipamento social e urbano a fim de satisfazer efectivos crescentes de população deslocada para lá e neles nova residente (BERTRAND, M. J., 1978: pág. 22 e ss), uma vez que a cidade é em primeiro lugar o trabalho (VINCENNE, M.: pág. 171 e ss), assim como o facto de que a cidade se transforma num espaço de criação de necessidades (VINCENNE, M.: pág. 199).

Tivemos ocasião de verificar, na tese do Professor, que o processo de crescimento da cidade de Lisboa, foi prosseguido, embora em escala reduzida, segundo alguns autores, menos de 10%, da área metropolitana, através da construção de bairros sociais, muito embora alguns deles tivessem ocupado, à época de construção e até hoje amplas zonas de malha inicialmente periurbana, que foi transformada nesse caso de zonas com características de semiruralidade, embora na periferia do grande centro, em zonas urbanizadas. Tal crescimento obedeceu em termos estruturais ao que nos é descrito em termos gerais e para idênticas situações tanto na Europa como nos Estados Unidos, por alguns autores da área da Geografia (LAMPARD, E., 1955, pág. 90-104) e (ELDRIDGE, H.T.M., 1956, pág. 245 e ss e pág.308).

No que concerne aos subúrbios, sua definição e enquadramento sociológico, tivemos ocasião de ler o que sucedeu no Reino Unido às zonas limítrofes das principais cidades assim como a muitas das quintas inseridas nesses mesmos subúrbios e a sua progressiva transformação em áreas urbanizáveis, como antecâmara funcional da sua futura urbanização e integração em espaços progressivamente mais alargados que vieram a dar origem a zonas hoje designadas de metrópoles ou áreas metropolitanas, processo esse a que se tem assistido em todo o mundo, conforme nos é apresentado por (MUMFORD, Lewis, 1961, 1963: pág.482 e ss) assim como o mesmo autor e mais especificamente nos apresenta para a zona do designado *green-belt* americano, na periferia das algumas das suas grandes cidades do MidWest, (MUMFORD, Lewis, 1961, 1963: pág.507 e ss)

A tese que nos foi proposta analisar intitula-se ***Cidade e Habitação Social. O Estado Novo e o Programa das Casas Económicas em Lisboa***, Oeiras, Celta Editora, 1ª

ed., e tanto quanto sabemos, única, dada à estampa em 1999, com uma tiragem de 1000 exemplares.

Este livro tem o ISBN nº 972-774-044-8, o seu Número de Depósito Legal é o 142636799 e teve apoio à edição por parte da F.C.T. A obra está esgotada no mercado livreiro e apenas poderá ser encontrada em bibliotecas ou alfarrabistas. O exemplar que nos serviu de guia foi-nos cedido pelo ISCTE, através da sua biblioteca e tem a cota: S.163 BAP\*Cid. Recebemos entretanto um exemplar, oferta do Professor.

A obra é da autoria do Professor Luís António Vicente Baptista e reproduz em forma de livro a sua tese de doutoramento. O autor é professor na FCSH, da Universidade Nova de Lisboa e transcrevemos à frente parcialmente parte do seu extenso *curriculum*. Neste livro podemos encontrar o que consideramos o essencial do material da tese do supra referido Professor, a qual glosa, analisa e tenta explicar, de modo sistemático e académico, as políticas públicas sobre habitação e também urbanismo, adoptadas no período do chamado *Estado Novo* e do designado *Marcelismo*, políticas essas sustentadas, na primeira fase em conteúdos políticos e ideológicos de carácter conservador e na segunda, já na fase final do regime, em conteúdos sempre políticos, mas já residualmente ideológicos e essencialmente tecnocráticos.

A obra espalha-se por 224 páginas, as quais incluem um notável Prefácio da autoria do Professor David Justino, Professor Associado de nomeação definitiva, com agregação em Sociologia, da Universidade Nova de Lisboa e um breve Posfácio, que abordaremos sumariamente e cujo autor é o Professor Vítor Matias Ferreira, Professor Emérito no ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa. A obra tem 5 capítulos e vários subcapítulos não numerados mas com títulos englobantes, significativos e muitas vezes, eles sós, todo um programa de reflexão e compreensão do todo.

O livro fornece-nos uma excelente e abundante bibliografia, inúmeras tabelas, muitos gráficos, múltiplas citações de documentos oficiais, sob a forma de discursos, programas de actuação política e técnica e documentos legais, entre os quais Decretos-leis e Leis, assim como e finalmente plantas de arquitectura referentes às diversas tipologias e classes de habitação social construídas em Portugal, nomeadamente em Lisboa, ao longo de quase quatro décadas do século XX.

O estudo foca essencialmente o caso de Lisboa, isto numa primeira fase, que irá desde o período imediatamente a seguir à 1ª República, o período puro e duro da designada *Revolução Nacional, Estado Novo e Salazarismo*, passando depois pela fase, que o autor designa de colaborativa entre as autarquias e o Governo, nomeadamente a de

Lisboa, sob tutela da mesma entidade/pessoa, o Engenheiro Duarte Pacheco, o qual é presidente da Autarquia mas e também Ministro das Obras Públicas de Portugal e finalmente a fase final, puramente camarária, que dará origem aos empreendimentos dos Olivais e Chelas, período esse em que se assiste a uma mudança de paradigma, tanto nas áreas urbanas abrangidas quanto nos conteúdos programáticos do projecto em si.

Como o Professor Luís Baptista, nos revelará mais adiante, em Portugal tal não foi a prática comum, como resultou da análise que o mesmo fez aos processos administrativos de distribuição da habitações, nos múltiplos bairros e empreendimentos, como agora se designam, uma vez que no nosso país, o incipiente e protegido processo de industrialização levada a cabo por alguns capitalistas, caso da CUF, da SACOR, e outras poucas grandes empresas, levou à construção pelos próprios detentores dessas empresas de bairros próprios, ligados à condição de trabalhador na estrutura, numa operação dúplice de protecção do operário mas, e ao mesmo tempo também, de sua vinculação forçada e quase vitalícia à estrutura produtiva em que laborava. No Prefácio, do Professor David Justino, que supomos existir na tese, uma vez que há teses que o apresentam, retirámos como linha de força essencial, a seguinte citação:

*...A Cidade e a Habitação Social: O Estado Novo e o Programa de Casas Económicas, apresenta-se como um exercício pioneiro e bem sucedido de compreender o fenómeno de fazer cidade em torno da emergência do social ... (BAPTISTA; 1999: ix)*

O autor do prefácio reforça ainda a apreciação encomiástica que fez e transcrevemos:

*...As páginas que se seguem dão o primeiro e decisivo contributo para melhor compreender este problema que trespassa a história social e urbana portuguesa do século XX... (BAPTISTA; 1999: xi)*

No Posfácio, que analisamos aqui de forma ultra resumida, o Professor Vítor Matias Ferreira revela e citamos:

*Na nomeação deste posfácio adopto de muito bom grado o próprio título da tese de doutoramento.....(BAPTISTA; 1999:209)*

Reforça ainda a sua concordância com o trabalho desenvolvido pelo Professor Luís Baptista quando “confessa” que adoptou na sua participação por fazer:

*Um “plágio” cúmplice que pretende sublinhar a inventiva do autor deste livro... (BAPTISTA; 1999:209)*

Devemos lembrar que o Professor Ferreira foi arguente da tese do Professor Luís Baptista e que menciona tal facto na sua intervenção no posfácio.

Da leitura, quer do prefácio, quer do posfácio, cresceu em nós o desejo de ler na íntegra a obra do Professor Luís Baptista, tanto mais que e complementarmente nascemos e fomos criados no Bairro de Alvalade e sempre tivemos o desejo, não satisfeito até agora,

de compreendermos o que teria estado na génese de um empreendimento habitacional tão extenso e, para nós, tão bem sucedido e grato.

Este livro e obra inicia-se com uma Introdução, na qual o autor apresenta como pretensão essencial do seu trabalho, dar o seu contributo para e revelamos:

*...Desvendar o emaranhado de repetições e de redefinições que se sucedem entre o tempo da cidade que já foi e da cidade que será... (BAPTISTA; 1999: 1)*

O autor diz-nos que terá como objectivo e citamos:

*...Esclarecer a actuação dos poderes públicos na ordenação do espaço em edificação da cidade e a sua relação com a chegada e a instalação de populações carenciadas de habitação... (BAPTISTA; 1999: 3)*

Finalmente, na sua Introdução, o autor afirma que:

*...Esperamos que este trabalho funcione como mais um contributo para um futuro esclarecimento dos universos de interrogações que em torno do multifacetado processo de recontextualização da cidade-capital se colocam... (BAPTISTA; 1999: 4)*

Por razões metodológicas que nos propomos seguir, utilizaremos esta página e a seguinte, para, fora da análise da tese proposta, nos socorrermos, ainda que de forma sumária, dos múltiplos contributos teóricos que o autor da mesma tese nos apresenta, de forma a melhor e mais aprofundadamente compreendermos toda a problemática, que se esconde por trás destes programas de promoção, construção e distribuição de bairros económicos, posteriormente, como veremos, de casas de renda económica, tanto na Europa, quanto em Portugal, sendo que em relação ao nosso País, o Professor Luís Baptista, com a sua tese se tornou autoridade máxima e incontestada.

Os contingentes migratórios do campo para a cidade, buscam essencialmente *melhores condições de vida* (DURHAM, 1984: 145). Dependentes exclusivamente do seu salário, muitas vezes, quase sempre, escasso, carecem de protecção e de habitação condigna e demandam e chegam a uma cidade onde existe escassez de proposta habitacionais compatíveis com os seus rendimentos e estrutura familiar. Apenas o Estado poderá ter a capacidade e o ensejo de poder suprir estas carências, tanto através de mecanismos reguladores de salários, quanto, e no caso em epígrafe, através da promoção de projectos de alojamento, inseridos em zonas urbanas ordenadas e reguladas física e socialmente (LEDROUT, 1970: 58), ainda que, e muitas vezes, em novas periferias, para onde assistimos ao expandir das antigas urbes. É esse também o caso de Lisboa.

Daí se passa a um processo de regulação de interesses, muitos deles antagónicos, no seio da qual, o Estado se assume como parte activa e não apenas e só reguladora, no que toca à política de solos, sua qualificação e intervenção funcional, para o que desenha uma política, que se baseia fundamentalmente *num mercado burocraticamente construído e controlado* (BOURDIEU e CHRISTIN, 1990:64), intervenção essa que

muitas vezes assume uma postura militante e fortemente interventora, por razões não apenas de natureza reguladora mas essencialmente ideológica e teorizadora de práticas económicas e sociais, muitas delas transgressivas, algumas das quais perduraram até aos nossos dias, com notáveis e lamentáveis distorções, tanto a montante quanto a jusante de todo o processo.

Ideologias conservadoras e até um tanto quanto ingénuas e cândidas, fruto da origem rural dos seus próceres, construíram, no início e ao longo de parte deste processo, uma doutrina de natureza ideal, protectiva e mítica, baseada na casa individual, de propriedade plena, que pode ser fruída e até modificada em pleno, (LEFEBVRE, 1971, 14 e ss), posse essa em Portugal reforçada pela construção de uma figura, *o chefe de família*, figura quase mítica, mas profundamente querida, quer ao Estado quer à Igreja, que entra muitas vezes em conflito teórico e político, com uma classe de criadores de mentalidades e ensejos, os arquitectos, os quais, sob a égide de Gropius, Niemeyer e principalmente Le Corbusier, (HAUMONT e RAYMOND, 1971:58), vêm propor a renovada figura do *habitat colectivo*, fundada numa opção ideológica e política de esquerda, mas e principalmente na optimização de recursos, de técnicas construtivas e de gestão de capitais, alocados pelos promotores, o mais importante dos quais e muitas vezes o Estado.

O autor conduz-nos ainda no seu trabalho por uma análise teórica do que é considerado como *habitação social*, e para tal socorre-se da definição da mesma que se segue:

*Habitação social, entendemos a habitação que beneficia para a sua realização do concurso legislativo e financeiro do estado e que está destinada a receber nas condições normais as camadas menos favorecidas da população (...) esta habitação resulta de uma intervenção deliberada do Estado, visa de modo prioritário as famílias de assalariados e, em primeiro lugar, as famílias operárias* (FLAMAND, 1979:11)

De igual modo, o Estado, apoiado numa ideologia conservadora e visceralmente oposta a um sindicalismo livre e responsável, vai criar sindicatos oficiais, os quais, como o autor de tese também nos revela, terão um papel preponderante no processo de triagem e distribuição da habitações disponibilizadas pelo *Plano de Casas Económicas*, tal como ele foi designado, procurando desta forma manipuladora e, permitam-nos a expressão, *controleira*, bloquear quaisquer veleidades de esquerda e muito mais do Partido Comunista Português, que viu os seus militantes ou meros simpatizantes operários caírem numa proletarianização em todo contrária ao que propagava a Igreja Católica, muitas vezes,



talvez demasiadas vezes, envolvida em negócios terrenos, nesta mesma área, vide o caso do bairro da SACOR em Sacavém, sabendo nós que o Patriarcado se não livrou da fama, e talvez do proveito, de ser accionista da empresa.

Finalmente e no sentido de não ultrapassarmos o limite espacial que nos foi imposto para este trabalho, cumpre-nos ainda aduzir que o autor, neste seu trabalho nos deu a conhecer uma notável síntese desta problemática, tanto no campo da História como no da Sociologia, afinal a sua casa mãe, quando se permite desenvolver toda uma problemática expositiva que nos permite ver, ainda que de forma sucinta, todos os meandros da questão da habitação económica, em Portugal, no período do autodesignado *Estado Novo*, assim como da transformação do espaço urbano e da modificação de uma capital, Lisboa, numa macro zona urbana, que abrange hoje múltiplas autarquias e é designada por Área Metropolitana de Lisboa.

A partir de agora e para a frente, neste trabalho, apenas inseriremos citações ou suporte teórico retirados da própria tese, logo do seu autor, no cumprimento, que entendemos estrito, da execução de uma recensão.

## Capítulo 1 - CIDADE E POLÍTICAS SOCIAIS DE HABITAÇÃO

Neste capítulo que se desenvolve da página 05 à página 45, ressalta como linha de força, uma primeira abordagem ao conceito de *áreas metropolitanas* e ao facto afirmado pelo autor de que a questão da habitação é centralmente um problema do urbano, com o factor agravante de que, pelo menos em Lisboa, a propriedade da habitação não era da generalidade dos seus habitantes, a maior parte deles locatários, em habitações, muitas delas, de má ou média qualidade, algumas das quais, mal conservadas.

Afirma ainda o autor como linha de força que o problema da existência de um mercado se prendia com a condição de uma economia incipiente, com um reduzido nível de industrialização, com a factor agravante da macrocefalia exacerbada de Lisboa e Porto, mas essencialmente da cidade capital, para onde se desloca e se concentra, ao longo dos séculos, o grosso da população portuguesa, muitos deles na condição de proletários.

Isto leva a uma problemática da necessidade, que dá nome ao subtítulo e já dissemos atrás que os subtítulos nesta obra são peça essencial para a compreensão do todo, uma vez que subtil e engenhosamente, os mesmos nos permitem resumir e condensar de forma exemplar, o espírito e a essência do todo que se desenvolve a seguir, dando ao leitor a possibilidade de, com a ajuda do autor, se situar no interior da tal

problemática do tema e da realidade retratada e por isso se designa de *O Estado e o problema da “habitação (económica) social”*... (BAPTISTA; 1999: 7)

Introduz ainda o autor neste capítulo, conceitos essenciais enformadores da compreensão desta problemática, nomeadamente os ligados ao facto de que só ajudados pelo Estado, alguns extractos populacionais poderiam (poderão) ascender á condição de proprietários, até mesmo á mera condição de arrendatários de habitação económica, seja isso lá o que for, mas que o autor procura descodificar ao longo da sua obra, nomeadamente a distinção inequívoca entre habitação económica, habitação de renda económica, de renda limitada, de renda livre ou de renda resolúvel, conceitos esses por ele perfeitamente definidos mais adiante.

Também e de igual modo neste capítulo, o autor desenvolve o facto de que face aos recursos financeiros necessários a este tipo de projectos, apenas o Estado e mais tarde as Autarquias terão tido, pelo seu poder financeiro colectivo e também pela sua capacidade legislativa e chamemos- lhe urbanizadora e criadora de urbanismo, a possibilidade e o ensejo político, social e económico de se abalançar a tais empreendimentos de que o Arco do Cego, o Restelo, Caselas e mais tarde Alvalade, a que estamos pessoalmente ligados, como já antes dissemos, Olivais, assim como Chelas e muitos outros, deram e dão publico testemunho e perfeita fruição aos seus habitantes.

Neste capítulo e finalmente, o autor, mais uma vez com o seu engenhoso, pedagógico e indutor recurso aos subtítulos nos guia, por temas essenciais desta problemática, ressaltando nós como mais importantes e exemplificadores os seguintes: *De Lisboa-cidade a Lisboa-metrópole...*, (BAPTISTA; 1999: 34) e mais ainda: *Mas a cidade propriamente dita, o que lhe acontece?* (BAPTISTA; 1999: 35)

Capítulo 2 – *CIDADE E POLÍTICAS SOCIAIS DE HABITAÇÃO* que o autor desenvolve da página 47 à página 81.

*...O regime salazarista vai levar por diante, ao longo de quatro décadas uma política ideologicamente central e agregadora...* (BAPTISTA; 1999: 47)

O autor articula de uma forma exemplificante esta citação com aquilo que ele designa por princípio da realidade...(BAPTISTA; 1999: 47) a que a política de expropriações para obtenção dos terrenos imprescindíveis à implantação dos empreendimentos, encetada por Duarte Pacheco, lúcido e convicto embora megalómano, estava a levar o País.

Igualmente nos vai guiar no labirinto de conceitos e de oportunidades, que se desenvolveu neste período, muito alongado no tempo, desde o que se designava por habitação económica e aquele que se designou por habitação de renda económica, os quais a um leitor incauto podem parecer idênticos, quase mesmo igual mas que e finalmente é bem diverso, isto numa antecipação mais que previsível do esgotamento do projecto em termos sociais, económicos e até políticos, fruto das confrontações não só ideológicas mas e principalmente tecnocráticas que avultarão de forma muito nítida a partir dos anos 50 e mais fortemente a partir da década de 60.

Os subtítulos são exemplificantes e quase podemos dizer definitivos: *Uma década de política de casas económicas (1933/1945)* (BAPTISTA; 1999: 48): a ideia de uma sociedade de proprietários...baseada ideologicamente num conceito de imutabilidade social e um certo imobilismo protector...que apenas era suportável e admissível num período inicial, a seguir ao período convulso da 1ª Republica e à primeira fase do autodesignado *Estado Novo*, mas que começa a abrir brechas com o tecnocratismo de Duarte Pacheco, mas e mais, como o autor já nos mostrou anteriormente, com a pré falência do processo, face aos custos crescentes das expropriações e nos anos 60 ao facto do sistema da Previdência Social se ter tornado distributivo e não apenas e como até aí, contributivo.

O autor mostra-nos também com o seguinte subtítulo: *O “casal de família” como instrumento regulador da moral corporativista...* (BAPTISTA; 1999: 52) a base moral conservadora e fundada nos valores tradicionais, de protecção da família e do ascendente do homem como chefe de família, um conceito que o autor evoca no seu trabalho, o qual está subjacente, até pelos conflitos de transmissão de propriedade que aqui e ali surgiam, por morte do ascendente pai, em relação à titularidade da viúva, assim como o que se passava em relação ao seguro de vida, de desemprego, invalidez ou doença, complementar ao processo de aquisição, *a contrario* do sistema francês que não previa tal protecção aos adquirentes deste tipo de habitação social.

Daí e face ao que já dissemos, transcrevendo o pensamento do autor da tese, nos vemos chegados não já às habitações económicas mas sim às de renda económica, como alternativa à falta de meios que já evocamos anteriormente e a estas se seguirão, nos anos 50 e 60 as de renda resolúvel e até à propriedade horizontal, impensável em regime de blocos de apartamentos, aos quais lenta e progressivamente os novos bairros vão ter que se adequar, mas não só os bairros, mas também e fundamentalmente a legislação.

Capítulo 3 – A POLÍTICA DAS CASAS ECONÓMICAS desenvolvido pelo autor da página 83 à página 122.

Este capítulo inicia-se com uma transcrição longa do Presidente Salazar, feito na sessão de encerramento da 1ª legislatura do *Estado Novo*, proferido em 28 de Abril de 1938, que não iremos transcrever mas que revela muito do espírito do estadista, em relação ao papel do Estado e da iniciativa privada em relação ao progresso do país tendo em vista a unidade do Estado, a protecção dos cidadãos e a harmonização das diferentes classes e grupos sociais, transcrevendo o autor um pouco mais adiante a preocupação dos decisores políticos da altura sobre o binómio da questão dos preços dos transportes ou das deslocações, versus custo das expropriações, o que punha em causa a possibilidade de construção de casas económicas em zonas centrais e a sua distribuição pelos operários e muito menos ainda pelos pobres, o que irá determinar um programa de aquisição de casas desmontáveis.

O subtítulo *Contabilização de um programa acabado (1969/72)* (BAPTISTA; 1999: 96) é já em si todo um enunciado, uma vez que espelha de forma incontroversa o esgotamento do modelo anterior liderado pelo Estado Central e a crescente supremacia das Autarquias, muito embora se tivesse progressivamente posto em causa o modelo de tutela e distribuição das habitações, o seu modelo de concepção e o aparecimento, em 1969, do designado Fundo de Fomento de Habitação, já sob a tutela do Ministério das Obras Públicas e da Câmara Municipal de Lisboa, em detrimento do Ministério das Corporações. Mais exemplares ainda são os subtítulos seguintes:

Os Anos 30. Os tempos da fórmula certa..., O após-guerra e os capitais da Previdência. A fórmula nova e finalmente, Os anos 60. A política contra os défices. (BAPTISTA; 1999: 109, 113, 117)

Ao acima dito chegámos e também chegaram os governantes da época, como o autor revela, num discurso parcialmente transcrito do Ministro das Corporações, Gonçalves de Proença, o qual irá abrir a porta, conceptual e politicamente, quase como declaração de impotência e incapacidade financeira, ao novo conceito das áreas metropolitanas em detrimento da cidade de Lisboa, a qual havia sido ao longo de algumas décadas protegido e acarinhado, uma vez que se falará agora do papel benéfico e já imprescindível das autarquias limítrofes de Lisboa e Porto, muito embora devamos ser, como o autor nos revelará mais adiante, cautelosos em relação ao verdadeiro poder das Autarquias, face ao poder do Estado, na condução de todo o processo.

Esta será a prova insofismável e absoluta de que o discurso político subjacente ao Plano das Casas Económicas havia soçobrado e não podia manter-se tal como se havia desenvolvido ao longo das décadas de 30 a 60. Como já dissemos antes, seguindo aliás o

que nos revela o autor, o discurso tecnocrático e a dura realidade da economia, com o progressivo esgotamento do modelo contributivo da segurança social, a qual se irá defrontar com um crescimento do pagamento das reformas e prestações sociais e com os efeitos perversos da Guerra Colonial na qual, Portugal se encontra envolvido em três frentes.

Capítulo 4 que vai das páginas 123 a 166 tem por título - *OS BAIRROS DE CASAS ECONÓMICAS EM LISBOA*

Este capítulo quase que se inicia, desta vez não por um discurso oficial mas por um subtítulo:

*Moradias económicas para os “pobres e remediados” eleitos pelo regime.*  
(BAPTISTA; 1999: 125).

Na verdade, no início do processo, anos 30 e 40, as casas serão distribuídas pelos “chefes de família” que as merecerem e que deveriam estar inscritos nos sindicatos do regime, ou pertencer à designada Função Pública, não na totalidade das casas distribuídas mas em percentagens que chegarão aos 60%, do total. Daí iremos chegar à “Capacidade económica como classificadora e a dimensão familiar como tipológica...”(BAPTISTA; 1999: 127) sendo que este capítulo nos irá apresentar as condições que permitiriam a condição de ser eleito para beneficiário do programa, contas essa que nos anos 50 e 60 já não terão muito a ver com as condições primevas em termos de custos, rendas, tipos de habitação e localização de empreendimentos.

A legislação aplicável, ela própria, começa a revelar-se descosida quando não mesmo desconexa, o que vai levar ao reforço do já atrás designado discurso tecnocrático em detrimento do discurso político, moral e conservador, patente nas primeiras décadas do projecto. Com este alargamento da população, não apenas da puramente elegível mas e também daquela que revelará capacidade para assumir os custos, caso paradigmático é o da distribuição das casas do Bairro da Encarnação que fica sem concorrentes a parte das habitações construídas, sendo que algumas delas serão distribuídas, não apenas aos que são elegíveis mas também aos que as podem assumir. Daí a um crescimento da heterogeneidade das populações dos bairros, será um passo de ano.

O autor pudicamente, ou talvez não, apresenta-nos o seguinte subtítulo: *Tonalidades sociais dos bairros de casas económicas...*(BAPTISTA; 1999: 154), fruto do crescimento das originais 2 classes de habitação dos idos anos 30 para as quase 9 dos anos 50 e 60, tendo já sido criada uma nova tipologia de aquisição ou arrendamento, que deixou

de ser apenas das casas económicas mas já sim, destas, a que se juntam as de renda limitada, as de renda livre e as de renda resolúvel que previam a aquisição plena das mesmas pelo pagamento atempado e espacialmente determinado entre o Estado, como entidade promotora e o cidadão que a elas se candidatava.

Este é sem sombra de dúvida, para nós um dos capítulos mais bem conseguidos pelo autor, tanto em termos descritivos como em termos teóricos, no qual se desenha e muito bem o modelo de distribuição das habitações distribuídas, a partir da análise de quadros e gráficos, nos quais estão contidos, não só os tipos de habitação distribuídos mas também as respectivas profissões dos que receberam as fracções, revelando o cuidado posto em promover um *mix* de profissões e de grupos profissionais adequados ao espírito do programa, com muito poucas excepções, Caselas, como bairro quase exclusivamente de agentes policiais e o Restelo com apenas habitações do tipo C e D, as mais valiosas e valorizadas. Limitação notável, ou talvez não, segundo o autor, do Programa: Poucos serão os operários beneficiários da distribuição deste tipo de casas.

Capítulo 5 – *EM LISBOA, A HERANÇA DO PROGRAMA DAS CASAS ECONÓMICAS*, entre as páginas 167 e as páginas 202.

Neste capítulo, diz-nos ao autor de forma incontroversa que, no Bairro de Alvalade, nas 2020 casas construídas, já não haverá lugar às casas económicas menos ainda nos Olivais construídos cerca de 20 anos depois. Eram os sinais que já assinalámos da progressiva falência do processo original. Vai surgir, como efeito do discurso e praxis tecnocráticas, a noção inovadora, quase transgressora do *direito à habitação*, que conforme o autor diz e citamos “*irá cilindrar a concepção da casa distribuída por merecimento*”... (BAPTISTA; 1999: 172)

O autor apresenta-nos neste capítulo e neste subtítulo a vitória incontroversa da: *Ideologia municipalista do consenso social ou retorno à realidade de um regime acossado*...(BAPTISTA; 1999: 174). Pela primeira vez, surge, por direito próprio e incontroverso, um organismo técnico de natureza e jurisdição municipal, o Gabinete Técnico de Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, uma vez que, e já antes, o Governo havia delegado nas Câmaras a competência e os encargos da infra-estruturação dos terrenos privados adquiridos ou expropriados pelas Autarquias, sendo que assistimos a este Gabinete tomar as decisões cruciais no que respeita ao desenvolvimento e implantação no terreno, dos novos bairros dos Olivais e de Chelas. O Estado, esse aloca fundos retirados do Fundo de Desemprego.

Alvalade e depois Chelas virão a constituir casos à parte, conforme menciona o autor em subtítulo que reza: *O plano de urbanização do sítio de Alvalade e o controlo urbano da cidade...* (BAPTISTA; 1999: 181). Alvalade virá a constituir um projecto de excepção dotado de prédios multifamiliares, limitado em número de andares, r/c e 3 pisos, em casas de tipologias diversas, aos quais se associam, em zonas mais delimitadas, moradias unifamiliares ou de rendas não limitadas, numa coexistência que se revelou feliz.

Em Alvalade, muito embora nele fossem alojadas muitas das populações deslocadas da zona do Rossio e Martim Moniz, coube à Câmara, talvez por ter já assumido esse encargo, o realojamento de um elevado número de pessoas e a possibilidade e o direito de escolher cerca de 60% dos futuros moradores e acerca disso, o autor introduz o conceito de última *instância decisória* de que afinal, o Governo não prescindiu. E eis-nos aos grandes projectos de carácter regional, que será perfeitamente encarnado por aquele que cobrirá parte da área oriental da cidade. (BAPTISTA; 1999: 191 e ss). Os Olivais irão ter várias zonas: Olivais Norte, A, Olivais Sul, letras B, C, D, E, F, G e H e para Chelas as letras, algumas delas tristemente famosas... I, J, L, M, N e O.

O ano de 1959 representará um marco temporal, conforme nos diz o autor, com o planeamento à escala regional, de que será paradigma o *Plano de Estrutura da População de Chelas*, onde será dada, mau grado os poderes públicos, à sua população, pelo menos a alguma, na circunstância, a mais afortunada, a *capacidade de construir a sua carreira residencial...* (BAPTISTA; 1999: 201)

A Conclusão vai da página 203 à página 208 e revela em síntese tudo o que o autor teve em mente para o trabalho que levou a cabo.

Desde que o autor defendeu a sua tese tudo se agravou e continuará a agravar em termos demográficos de macrocefalia das zonas metropolitanas. Não serão apenas e já, como ele disse, Lisboa e Porto, mas e até mesmo o próprio Funchal, fenómeno que mais ou menos bem conhecemos e que não deixa de nos surpreender. O autor pergunta onde se instalam os que demandam a capital. Nos arredores e falamos assim como conceito alargado e extensivo, os quais, hoje podemos dizer que abrangem não só todo o vale do Tejo e Sado atingem zonas, que graças ao comboio, vão até mesmo ao Entroncamento, o que seria surrealista de admitir há uns anos atrás. A cidade deixou de ter limites, a não ser aqueles que as vias de comunicação, os transportes disponíveis e o valor do metro quadrado de terreno urbanizado lhe vierem a impor.

Vimos antes que durante muito, talvez demasiado tempo, apenas tiveram acesso às habitações deste programa os *merecedores*. Os menos merecedores, dos mais merecedores estarão nas casas desmontáveis e nos bairros de autoconstrução. Os não merecedores, por sua vez, nos bairros de barracas e não se pense que as casas desmontáveis os poderiam abranger. Parece confuso mas não é, nem foi, e mais ainda se compreende quando este programa apenas e só supriu 2% das necessidades de arrendamento dos novos habitantes de Lisboa, conforme dissemos, seguindo aliás o autor, em páginas atrás. (BAPTISTA; 1999: 172).

Este programa serviu sim e também para controlar, tanto quanto possível a iniciativa privada, a que o regime mostrava alguma aversão e tentar introduzir no processo de habitação em Portugal algum controlo, impossível de manter com o triunfo do capitalismo e da tecnocracia em Portugal, tal como o autor nos diz e citamos: *A morte de uma política exemplar, porque única no campo da habitação, fica historicamente ligada à decadência demográfica do seu maior beneficiário: o município de Lisboa...* E no seguimento do seu discurso o autor diz-nos que os decisores públicos se tem que preocupar com os que já estão na cidade e não como antes, nos idos anos 30 com os que poderão vir e se procura evitar que venham... (BAPTISTA; 1999: 207)

Para os Olivais e Chelas, mas e principalmente para a fase final de Chelas, os poderes públicos irão, como o autor diz, desenvolver complexas *engenharias financeiras* para garantir as suas iniciativas, não já e exclusivamente com casas económicas, mas sim promovendo um delicado equilíbrio de iniciativas que procuraram promover casas de renda livre, com casas que permitiram o acesso á propriedade plena e mesmo casas de proprietário, compradas de raiz, o que aliás virá a ser, nos anos 90, o destino quase global das habitações que desde o início dos anos 30 pertenceram ao *Plano de Casas Económicas*. É o tempo das carências económicas, do agudizar da guerra colonial, da perca da ideologia ou pelo menos do seu enfraquecimento, através das concessões do *Marcelismo* a uma tecnocracia triunfante e ao poder financeiro tentacular. (BAPTISTA; 1999: 208).

#### Nossa Análise Metodológica da Tese

Como poderá um aluno de doutoramento em Sociologia, que fez uma Licenciatura em História, com um Mestrado e sua Dissertação na área de Economia e citamos:



*Analisar aprofundadamente a metodologia de uma tese de doutoramento, relacionada com o seu próprio projecto de investigação e a apresentar esta análise, primeiro oralmente, depois por escrito, em forma de ensaio...*

In: Metodologias de Investigação em Estudos Urbanos...Sistema de Trabalho e Avaliação...Ano Lectivo de 2013/14 (3)

Principalmente se confrontados com o notável curriculum do Professor Luís António Vicente Baptista, (4)

Assim, como fizemos para atingir o nosso desiderato e o dos nossos Professores, é o que exporemos de imediato:

Procedemos á leitura exaustiva da obra que nos foi proposta e retirámos todos os apontamentos e notas que nos foram possíveis com a menção do respectivo ponto de inserção no trabalho analisado;

Relemos a obra para procurar aprofundar uma compreensão sistémica e abrangente da mesma à luz dos nossos conhecimentos e da nossa capacidade como discentes;

Procurámos trabalhos académicos que abordassem esta obra e encontrámos uma recensão, levada a cabo pelo Professor ANÍBAL FRIAS, sobre esta mesma tese, inserta na revista *Análise Social*, xxxvi, Outono de 2002, onde pudemos ler e analisar o abaixo exposto, mas procurámos fugir de fazer comentários apriorísticos e insuficientemente fundamentados resultantes de uma leitura, por ventura apressada, o que até podemos compreender, como aquela que encontrámos nessa mesma recensão, quando menciona que o Professor Baptista abusou das citações e transcrevemos:

...Poderão lamentar-se as demasiado longas e demasiado sucessivas citações, que por vezes prejudicam a argumentação do autor. E o que também parece faltar é uma interrogação metodológica sobre os documentos de Estado utilizados... (2)

Nessa recensão, o autor, apenas e só neste excerto, se permitiu fazer um comentário, porventura menos encomiástico ao notável trabalho do professor Luís Baptista, uma vez que nós, bem ao contrário, pensamos que as citações guiam e contextualizam melhor o leitor ou o estudante, nos meandros de uma problemática tão complexa quanto esta, tanto mais que o autor, de uma forma ética e responsável, se recusa a ser panfletário, ou no mínimo, condescendente ou irónico nas observações que faz a um período ainda tão recente e para alguns cidadãos, tão traumático, quando visto à luz da ideologia e da luta política travada ao longo de 4 décadas.

No que toca à bibliografia encontrámos mencionadas pelo autor, 180 obras. Dessas, 6 são do próprio autor da tese e uma vez que estão inseridas na bibliografia são, necessária e imperativamente, anteriores à mesma;

Recenseámos ainda: Figuras: 3; Quadros: 14; Gráficos: 1 e Plantas: 1.

Resulta muito difícil para nós, nesta fase do processo, recolher, analisar, compreender e sistematizar todo este manancial de informação. Mas felizmente que alguém o fez para nós e isso resultará como trabalho desbravado e facilitado, uma vez que e para a Madeira, os documentos jurídicos foram os mesmos, tal como as entidades envolvidas, nomeadamente o Fundo de Fomento da Habitação e o M.O.P., isto pelo menos até 1985, mau grado o Governo Regional, ser autónomo desde o dia 1 de Julho de 1976.

Assim e como um primeiro cumprimento analítico ao Professor Luís Baptista, quase podemos dizer e atrevemo-nos a fazê-lo, que o estado da arte, nesta matéria e para o assunto em abordagem, está contido, pelo menos até 1997, ano da defesa da tese, na bibliografia apresentada pelo mesmo Professor, no final da mesma a páginas 215 e seguintes.

É evidente que, do trabalho que analisámos, podemos mencionar e considerar dignos de encómio, os seguintes aspectos por demais meritórios que tentaremos seguir no nosso futuro trabalho, os quais resumimos de imediato:

Sistematização muito bem concebida e conseguida da temática, tendo nós sobremaneira apreciado o facto de, dentro de cada capítulo, o autor ter utilizado, de forma sistemática a figura estilística e metodológica do subcapítulo, que permite uma leitura sintética e englobante, a que acresce ainda que, com este artifício metodológico, o autor se permitiu dizer de forma muito sucinta e aqui e ali irónica quanto bastasse, o seu entendimento sobre aquela matéria específica, beneficiando o leitor e permitindo a este uma leitura mais ergonómica e sintetizante, ainda que às vezes potencialmente dupla;

Revelação de um mais-que-perfeito domínio desta temática, resultado inequívoco e indiscutível de anos e anos de profunda investigação desta área científica, á luz da Sociologia, com menção de obras e documentos que expressam um labor profundo e fecundo em biblioteca e em escola, o qual iremos utilizar e nos permitirá poupar um tempo precioso no prosseguimento do nosso tema de tese;

Um cuidado histórico em termos de respeito profundo pela cronologia e pela fidelidade às fontes, ainda que recentes, que nós como licenciados em História, sobremaneira apreciámos e não muitas vezes é esquecido, quando não traído;

Um rigoroso e competente tratamento dos dados estatísticos e quantitativos que, àquela data, falamos dos anos noventa, a tese foi defendida em 1997 e para um investigador, proveniente das chamadas Ciências Sociais, não é de forma alguma comum e que por tal razão resulta admirável;

Uma apresentação em quadros e gráficos, desses mesmo dados quantitativos que, face às ferramentas de computação e às técnicas de formatação de dados quantitativos, disponíveis à época, se mostrou muito adequada e, tanto quanto o possível, respeitadora dos mesmos, sem quebras, percas ou omissões, pelo menos detectáveis;

Um domínio do língua portuguesa, como ferramenta de comunicação, assim como uma revisão muito cuidada e criteriosa dos aspectos formais e materiais, tanto no que se refere à paginação, à qualidade do texto e ao domínio das ferramentas expositivas, quanto em termos de raciocínio expositivo, no respeito estrito e elegante por uma ferramenta tantas vezes mal utilizada que é a língua portuguesa;

Uma profunda e profícua panóplia de citações e referências a autores estrangeiros, amiúde e valorativamente disseminadas pelo texto, a qual nos irá servir de guia em relação ao estado da arte, nesta temática, tanto mais que sobre ela e em Portugal não estão disponíveis muitas teses, melhor dizendo, apenas esta e em relação á Madeira...Nenhuma. E por alguma razão, as nossas professoras, após uma busca que consideramos tenha sido exaustiva, nos recomendaram a análise da tese do Professor Luís Baptista, como primeiro passo metodológico.

E finalmente atrevemo-nos a apenas três ou quatro reparos:

Resultou para nós difícil descortinar em que sentido o autor utilizou com frequência o termo moradia. No Bairro de Alvalade, moradias, tal como entendemos o termo, no sentido de habitação unifamiliar, com um ou mais pisos, apenas sabemos da algumas, poucas, localizadas na parte do bairro, por trás da Igreja de São João de Brito e construídas, tanto quanto sabemos, em fase posterior; Lamentamos igualmente, porque nos seria em extremo útil, um desenvolvimento mais aprofundado da componente sociológica das relações entre os moradores e entre estes e a entidade de tutela do seu bairro, nomeadamente daqueles bairros mais heterogéneos, uma vez que essa é, sem qualquer sombra de dúvida, aquilo que mais nos atrai em relação ao nosso trabalho futuro.

Temos também pena que, neste trabalho, certamente por decisão metodológica do autor e em estrito cumprimento das determinações a que a si próprio se terá imposto, não surjam, apresentadas e utilizadas exaustivamente por ele, ferramentas de análise qualitativa e quantitativa baseadas em entrevistas, inquéritos, ou observação participada

ou participante e isso seria muito importante e diríamos mesmo quase essencial para nós, tendo em vista o espírito que tentaremos imprimir ao nosso futuro trabalho de tese.

A bibliografia, inserida imediatamente abaixo que é de origem e natureza diversas, foi a que utilizamos para levar a cabo esta recensão. No que se refere á bibliografia apresentada pelo professor é um notável manancial de estudos teóricos que cobrem quase exaustivamente o chamado *estado da arte*, mas gostaríamos de a ter visto triada, dividida e distribuída tematicamente e por área científica do conhecimento.

#### ÍNDICE DE CITAÇÕES e BIBLIOGRAFIA

- (1) Revista do EXPRESSO, 2149, 04/Jan/14, pps 25 a 29
- (2) *Análise Social*, vol. XXXVI (Outono), pág. 1023, 2002,
- (3) *Conteúdos programáticos*, Metodologias de Investigação em Estudos Urbanos, Ano Lectivo 2013/14 Doutoramento estudos Urbanos UN/FCSH/ISCTE.
- (4) <http://cesnova.fcsh.unl.pt/?area=000&mid=003&id=INV4c4859a147de8> BERTRAND, Michel Jean, *Pratique de la Ville*, Paris, 1978..
- BOURDIEU, Pierre e CHRISTIN, Rosine, *La constrution du marché. Le champ administrative et la production de la politique du logement*, in Actes de la Recherche en Sciences Sociales, nº 81/82, Março 1990: 6-33.
- CASTELLS, Manuel, *La Question Urbaine*, FM/Fondations, Maspero, 1981, Paris.
- DURHAM, Eunice R. *A Caminho da Cidade. A Vida Rural e a Migração para São Paulo*, Ed. Perspectivas, São Paulo, 3ª ed., 1984.
- ELDRIDGE, H.T.M., *The Process of Urbanization*, Spender and Duncan, Glennoe, Illinois, Free Press, 1956
- FLAMAND, Jean Paul, *Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social*, Ed. La Découverte, Paris, 1989.
- HAUMONT, A., HAUMONT, N., e RAYMOND, H., RAYMOND, M.G., *L'Habitat pavillonnaire*, Institut de Sociologie Urbaine/Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1971, ( 1º ed., 1966).
- LAMPARD, E. *The History of Cities in the Economical Advanced Areas*, Economic Development and Culture Changes, 3, 1955)
- LEFEBVRE, Henri, *Préface à l'habitat pavillonnaire* (A. Haumont et.al.), ISU/CRU, Paris,1971: 3-24. LEFEBVRE, Henri, *Le droit á la ville* (Editions Anthropos, 1968, 1972.
- MUMFORD, Lewis, *The City in History*, Secker and Warburg, London, 1961, 1963 ROBSON, B. *Urban Growth – An Aproach*, Methuen and Co, London, 1973.
- VINCIENNE, Monique, *Du village à la ville*, Mouton, Paris, 1972.

Fim



# Políticas públicas de e em cada país da União Europeia.

## Análise comparada

### ALEMANHA

De tudo o que atrás foi dito, podemos dizer que a oferta de habitação na Alemanha, não tem conseguido acompanhar a procura, de tal forma que, nomeadamente nos grandes centros urbanos e nas cidades com universidades prestigiadas e para o ano de 2013, foram acrescentadas ao parque habitacional do país, 213. 000 novas habitações, um acréscimo de 56.000 em relação a 2010 e mesmo assim o “deficit” para esse mesmo ano apenas poderia ter sido suprido com um ritmo de construção em torno das 250.000 novas habitações por ano, conforme CORNELIUS.<sup>322</sup> Face às tendências demográficas que o país defronta, as entidades oficiais de tutela deste

setor, constataram que apenas com cerca de 600.000 habitações reuniriam as condições exigidas para domiciliar com qualidade e segurança, pessoas da 3ª idade e por isso determinaram a adaptação, para este tipo de habitante, até ao ano de 2020, de 600.000 habitações uma vez que é expectável que nessa data, se terá dado um acréscimo de cerca de 3 milhões de famílias, que estarão abrangidas neste nível etário, o que só por si, constitui um desafio extraordinário que não vimos ser defrontado, com a mesma decisão e empenho, pela generalidade dos restantes países da EU.<sup>323</sup>

No que respeita ao setor social de habitação que, como podemos ver nos valores apresentados, era na Alemanha, um dos principais vetores da habitação disponível aos cidadãos, muito embora estivesse a decrescer, em número e importância, passando de um *stock* de cerca de

2.570.000 habitações sociais em 2002, para 1.538.700 em 2012, devendo-se isto ao facto de que, e mesmo na Alemanha, o Governo decidiu subsidiar directamente os cidadãos, o mesmo decidindo fazer em relação à subsídio directa ao arrendamento a senhorios ou associações privadas, mantendo o mercado de arrendamento na Alemanha fortemente regulado e confere grande segurança a todos os seus intervenientes.

---

<sup>322</sup> CORNELIUS, Julia., National Report for Germany, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de>, pág 3 e ss (consulta a 09062016)

<sup>323</sup> Idem, ibidem CORNELIUS, Julia., National Report for Germany, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de>, pág 4 e ss (consulta a 09062016)

O que internacionalmente se designa por “*rental price brake*”, em relação a novos contratos, ou seja, em contratos com base num período de 5 anos, determinou que será ilegal uma subida do valor do arrendamento, em mais de 10% da aplicável, nessa mesma cidade ou Lander, desde que as mesmas frações ou casas não tenham sido sujeitas a melhorias ou valorização, em termos de conservação de energia, procurando ainda e finalmente o Governo central promover associações de intervenientes no mercado de habitação, de forma a promover habitações mais baratas e acessíveis ao comum dos cidadãos.

## ÁUSTRIA

Da totalidade da habitação social disponível no mercado de arrendamento, cerca de 60% é pertença dos municípios e sociedades de carácter público, mas nos últimos 10 anos, os municípios começaram a abandonar o sector, reduzindo o ritmo de construção, tendendo a começar a ser substituídos por corporativas e organizações de carácter privado, mas sob o controlo de entidades públicas.<sup>324</sup>

O sector é, perfeita e inequivocamente, regulado e o seu financiamento é feito através de empréstimos públicos, a muito longo prazo e em condições muito favoráveis, através de emissão de dívida pública, de cada uma das províncias ou “Landers”, a que se juntam os financiamentos oriundos dos municípios, na seguinte proporção: 20-60%, sob a forma de subsídios, via empréstimos do Estado com baixos juros, igualmente financiados pelo mesmo Estado e na Áustria é já hoje possível legalmente a figura do “right to buy”, idêntico ao Reino Unido, em que 50-70%, do total do capital é obtido com empréstimos da banca privada e comercial, financiados com base em dívida pública.<sup>325</sup>

Todas as entidades fornecedoras de habitação social devem cumprir as limitações estabelecidas pelo Estado, tanto em relação aos financiamentos da habitação, quanto em relação às condições de atribuição da habitação, assim como aos valores solicitados pela correspondente renda ou aluguer, que estão perfeitamente estabelecidos a nível estatal, muito embora esse mesmo Estado permita que os “Lander”, os municípios e agora já mesmo algumas entidades não públicas, possam reservar para si e para os seus programas sociais, algumas das frações que são postas em mercado.<sup>326</sup>

---

<sup>324</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf), pág 01 e ss. (consulta a 02062016)

<sup>325</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 57 (consulta a 02062016)

<sup>326</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág. 17 (consulta a 02062016)

As crises financeira e económica que tem lavrado nas economias da EU, desde 2008 foram a razão para tal e neste momento os Estados federais ou “Lander” tem vindo a impor restrições no modelo de financiamento, que se repercutem progressivamente no sector da habitação, de tal forma que o número total de habitações sociais postas no mercado, decresceu cerca de 25%, já em 2010 e estes valores mantêm-se em queda, situação essa que se tem vindo a agravar com o crescer de imigração para a Áustria, nomeadamente com a crise dos refugiados da Síria e não só.

Estes fluxos populacionais sustentados pelos refugiados tem afectado principalmente os grandes centros urbanos, sendo de prever um crescente e progressivo agravamento deste sector da habitação social, com uma previsão inequívoca de uma crescente e forte redução das habitações disponíveis, face às necessidades que se revelam acrescidas, para os anos que se seguem, isto se não houver uma alteração, conforme BOUNJOUH.<sup>327</sup>

## **BÉLGICA**

Desde 1980, as 3 Regiões que constituem o Reino da Bélgica, assumiram a integral responsabilidade pelas políticas de habitação, nomeadamente ao nível orçamental, muito embora o Estado Federal não tenha aberto mão de algumas das suas competências específicas, tais como a garantia do acesso à habitação, o direito a uma habitação condigna, a definição e controlo das taxas de juro dos empréstimos e a regulação do acesso ao domicílio principal e com isto, o mesmo Estado federal pretende o garantir política de crescimento do número de habitações disponibilizadas, seja para venda ou arrendamento, a um preço considerado como “social”, seja qual for o tipo do seu promotor, existindo na Flandres, o designado “right to buy”, desde que sejam cumpridas algumas condições prévias.

Seguindo também a originalidade política e administrativa deste Estado, a gestão do parque residencial foi descentralizada, desde o ano de 1980 e está hoje também entregue às 3 regiões do país, a Flandres, a Valónia e a Região de Bruxelas, sendo muitos os parceiros nesta gestão, desde os municípios, às empresas públicas do sector, fundações, cooperativas e IPSSs, mantendo-se o respeito pelas origens de cada uma destas entidades e a sua participação histórica nesta área social, papel que para muitas delas tem desde sempre sido delegado pelo respectivo município, que frequentemente é accionista do

---

<sup>327</sup> BOUNJOUH, Hafida , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure_09052014.pdf) , (consulta a 02062016)



fornecedor do bem habitação, independentemente do estatuto económico por este detido em termos jurídicos.<sup>328</sup>

Neste país podemos encontrar uma diferença entre “habitação pública” e habitação social, muito embora a definição não seja perfeitamente nítida, em termos de financiamento, mas podendo dizer-se que habitação pública é a definição mais genérica e abrange todas as habitações que são financiadas pelo Estado, não importando quem as gere, seja esse alguém uma entidade pública ou privada, ou quem as habita, enquanto se entende habitação social como aquela que é atribuída a cidadãos em estado de carência notória, quer em termos sociais, quer em termos económicos, havendo ainda um estatuto intermédio de habitação, designado simples e apropriadamente como “intermédio”, destinado a pessoas em dificuldades económicas ou sociais, mas não tão graves como os que são abrangidos pela figura da habitação social.<sup>329</sup>

Tem-se vindo a assistir a um aumento muito pronunciado dos custos da habitação no país, seja na habitação nova disponibilizada no mercado, seja na mais antiga, quer para venda, quer e principalmente para o arrendamento, numa percentagem anual de crescimento que tem rondado os cerca de 4 a 5% ao ano, tanto na Flandres, como em Bruxelas com crescente indisponibilidade de novas frações, dando origem a que, neste momento, o custo pago pela habitação represente já cerca de 25,9% do orçamento mensal de uma família, fenómeno esse que atingiu tanto as habitações de melhor qualidade, quanto as habitações mais económicas, uma vez que, mesmo estas, tem visto o seu preço aumentar substancialmente, situação muito gravosa e em agravamento, para as famílias mais vulneráveis, o que levou a que muitos dos até aqui arrendatários se estejam a voltar para a aquisição, seguindo a corrente dominante hoje em dia, na UE.<sup>330</sup>

## **BULGÁRIA**

O Estado, através do Ministério do Desenvolvimento Regional e Obras Públicas herdou grande parte do património habitacional, que era estatal, no tempo do comunismo e os municípios detêm ainda e igualmente um património significativo de habitação que

---

<sup>328</sup> National report on Belgium, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

<sup>329</sup> Observatoire régional de l'habitat, Observatoire des Loyers 2013 <http://www.slr.b.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement/observatoire-des-loyers-2013/view> (consulta a 02/05/2016)

<sup>330</sup> CEHD, CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT EN WALLONIE - 2012 <http://www.cehd.be/projet/chiffres-cles>

está a reduzir-se progressivamente. O documento que regula o sector da habitação geral e social na Bulgária é a “*Estratégia Nacional de Habitação* ”*National Housing Strategy*” adotado pelo Conselho de Ministros em 2005 e que se mantém actual e vinculativa.<sup>331</sup>

Antes o Estado, hoje os municípios, providenciavam e providenciam o financiamento ao sistema, mas com uma carência crescente desse mesmo financiamento, o qual não é actualizado ou fortalecido, vai para mais de 20 anos, o que não permite manter em condições de perfeita e adequada habitabilidade, o parque habitacional existente, de tal forma que os mesmos municípios têm vendido o seu património de habitação aos seus ocupantes, face à sua quase crónica incapacidade em manter em boas condições de habitabilidade e conservação o parque que ainda tutela, como dizem ZAHARIEV, GITEVA e YORDANOV.<sup>332</sup>

O Estado, face ao desafio que constitui o êxodo dos meios rurais para as grandes cidades, nomeadamente as do litoral, que revelam um crescente potencial turístico, por parte da minoria ROM, a qual revela e mantém elevadíssimos níveis de fecundidade quando em comparação com a restante população búlgara de origem étnica europeia, tem procurado promover uma política de habitação para estes extractos populacionais mais deserdados, mas estes requerentes e todos os outros, devem comprovar serem carentes de recursos financeiros, depósitos bancários ou qualquer outro tipo de propriedade ou bens e que a sua taxa de esforço para habitação ultrapassa os 25% do seu rendimento anual em salários, rendimentos ou pensões, havendo ainda um especial cuidado e valorização com a condição de órfão, portadores de deficiência, doentes crónicos e famílias monoparentais, com prioridade para aqueles que foram vítimas de processos de demolição ou expropriação da habitação em que viviam.<sup>333</sup>

## CROÁCIA

Não existe uma definição inequívoca deste tipo de habitação social na Croácia, bem no seguimento do que foi adoptado e seguido na maioria dos países do ex bloco de leste, mas existem programas de distribuição e garantia de acesso a habitações em condições mais favoráveis que as praticadas no mercado, um dos quais é destinado aos cidadãos vítimas da guerra civil, designado por “*Housing Care Program for Homeland*

---

<sup>331</sup> <http://export.government.bg/ianmsp/docs/statistical-reference/2013/02/08/statistical-reference-book-2012-nsi.pdf>, pág 22 e ss (consulta a 14062016)

<sup>332</sup> ZAHARIEV, B., GITEVA, D., YORDANOV, I. National Report for Bulgaria, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> ZAHARIEV, B., GITEVA, D., YORDANOV, I. National Report for Bulgaria, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (consulta a 14062016)

<sup>333</sup> EU-SILC, data referring to 2013 [http://ec.europa.eu/eurostat/c/portal/layout?p\\_l\\_id=203680&p\\_v\\_l\\_s\\_g\\_id=0](http://ec.europa.eu/eurostat/c/portal/layout?p_l_id=203680&p_v_l_s_g_id=0) (consulta a 02052016)

*War Victims*”, programa esse que aposta na construção, aquisição e adaptação, em caso de necessidade, de habitações destinadas a veteranos da guerra que tenham ficado mutilados ou diminuídos, o qual já construiu e entregou 6.161 apartamentos e 184 habitações unifamiliares distribuídas por todo o país, como mostram JAKOPIČ e ŽNIDAREC.<sup>334</sup>

Tem também sido prosseguido um outro programa de habitação social designado por “*Socially-supported Housing Construction Program – POS*”, este sim inteiramente destinado aos cidadãos comuns que tenham carência de habitação, aos quais garante a obtenção de recursos financeiros, por via do Estado, após proceder à análise e avaliação do “*deficit*” em habitação em todo o país, não cuidando apenas do financiamento mas indo até ao apoio no processo burocrático e administrativo de aquisição da habitação, desde o processo de candidatura até ao final do processo de aquisição ou arrendamento.<sup>335335</sup>

Os governos locais e os municípios disponibilizam os terrenos para construção e executam e financiam o processo de infraestruturas, assegurando o Estado um valor de 25% do custo total por metro quadrado de área construída, sendo o valor administrativo dos terrenos e habitação fixado uma vez ao ano pelo ministério de tutela e a designada “Agency for Transactions and Mediation in Immovable Properties”, ao mesmo tempo que várias agências não- governamentais e os próprios municípios intervêm e facilitam todo o processo.<sup>336</sup>

Tem-se revelado extremamente importante, para a Croácia e para os seus cidadãos, a existência e o seguimento de um compromisso político de âmbito nacional, designado de “Apolitika”, que cobre um período de tempo que mediará entre 2013 – 2020, o qual regulamenta, define, aconselha e determina tudo o que tem a ver com o sector da construção de habitação, em todas as suas valências, desde a política de habitação, e prospecção das necessidades em habitação, passando pela construção, pelo controlo de qualidade do construído, assim como o acompanhamento das variáveis sociais ligadas a este sector social, como vemos em DELMENDO.<sup>337</sup>

## REPUBLICA CHECA

O financiamento das aquisições de habitação na Republica Checa é, na sua maior parte, feito através de mútuo hipotecário, via bancária sendo exigido um mínimo de 15%

---

<sup>334</sup> JAKOPIČ, A., ŽNIDAREC, M. National Report for Croatia (2014). (consulta 02052016)

<sup>335</sup> <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CroatiaBrochure.pdf> (consulta 09052014)

<sup>336</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe...](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe...) pág 21 (consulta frequente)

<sup>337</sup> DELMENDO, L.,C. Unhappy Croatia. Available online at <http://goo.gl/3Vxonj>

de capital próprio do comprador, sendo que muitas das casas disponíveis para aquisição foram o resultado da reprivatização de cerca de 25% do parque imobiliário por via do “*Apartment Ownership Act*, que permitiu o pagamento em espécie, aos seus anteriores detentores ou aos seus familiares, conforme o Censo de 2011.<sup>338</sup>

Assiste-se ao crescimento de um mercado negro no sector da habitação, promovido pelos seus detentores a nível intermédio, ou seja arrendatários detentores de um contrato de arrendamento, que permite que famílias de poucos recursos cedam a sua habitação arrendada, a potenciais interessados, indo, quem cedeu o seu direito, de forma ilegal, viver para hostels ou habitações partilhadas e libertando especulativamente a fracção habitada para um arrendamento, muito mais vultuoso, o que tem levado a situações muito difíceis de sobre utilização dos espaços habitacionais disponíveis, nomeadamente no centro histórico de Praga, para promover um arrendamento de curta duração, o mesmo se passando com o regime de subarrendamento, alvo de profundas críticas e quase debate nacional.<sup>339</sup>

Encontram-se ainda disponíveis habitações ligadas ao desempenho de uma função na administração pública, civil ou militar, herança do período comunista, assim como um mercado ligado ao sector cooperativo, muito difundido na Republica Checa, enquanto aquilo que se designa por sector de habitação social, se encontra muito pouco desenvolvido e com um relativamente reduzido número de habitações disponíveis, sendo este sector do mercado promovido por alguns municípios, cada vez em número mais acrescentado e quase todos, senão mesmo na totalidade, em regime de arrendamento a cidadãos de reduzidos recursos ou minorias, ou até mesmo ex presidiários carentes de habitação, após a saída do estabelecimento prisional, como escrevem PODRAZIL, JADAMUS e PAVEL e o Censo populacional de 2011.<sup>340, 341</sup>

A habitação social é ainda prosseguida por organizações não-governamentais, que não tem em vista o lucro, casas de caridade que detém pequeno património imobiliário, centros de recepção para sem abrigo, abrigos nocturnos, casas pertencentes ao Exército da Salvação, uma organização caritativa/panfletária, com origem nos Estados Unidos e casas partilhadas para pessoas em dificuldades sociais e económicas, muito embora e até

---

<sup>338</sup> Dados do Ministry of Regional Development, com base no Censo de 2011 (consulta a 06052016)

<sup>339</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe) ( consulta frequente como obra guia)

<sup>340</sup> PODRAZIL Petr, JADAMUS, Roman PAVEL Petr, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CzechRepublicBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CzechRepublicBrochure_09052014.pdf), pág 1 e ss, (consulta a 15062016)

<sup>341</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/home> Censo populacional 2011 (consulta a 15062016)

agora, se não tenha conseguido fazer, legalmente uma definição precisa dos potenciais carentes, a virem a ser beneficiados com habitação social, sendo que o Estado e os sucessivos Governos mantêm ainda uma visão desta problemática social, muito mais próxima da caridade do que de um direito social e constitucional a uma habitação, para o cidadão dela carente.<sup>342</sup>

## CHIPRE

Mais de 17.000 famílias em Chipre recebem apoio estatal em matéria de habitação, apoio esse prodigalizado através de diversas formas de intervenção pública, apoio esse que está ligado de forma directa ao rendimento da família apoiada, tendo em vista a aquisição de habitação por famílias numerosas ou com pessoas com deficiência, conforme KONISTIS e Censo populacional de Chipre de 2011.<sup>343, 344</sup>

Este apoio é também dado para redimensionamento das habitações com sobre população, ou melhoramento das condições de habitabilidade, havendo para as famílias com mais baixos rendimentos, ou até para as famílias de classe média, esquemas suplementares de apoio para a aquisição de casa própria, tanto em termos financeiros como em termos de atribuição de terrenos ou facilidades na construção, apoios esses que são oferecidos pelo Estado cipriota através do “*Cyprus Land Development Corporation*”.<sup>345, 346</sup>

Aparente e surpreendentemente, segundo o autor do relatório, não parece existir qualquer tipo de problema em termos de habitação em Chipre, quer no que se refere à qualidade do parque habitacional, quer numa não existente “bolha” de crédito mal parado, quer ainda e finalmente no que respeita ao acesso à habitação, quer por parte dos nacionais, quer dos estrangeiros, na sua maior parte reformados detentores de elevados rendimentos ou pensões, que são em elevado número na ilha, desde britânicos a russos.<sup>347, 348</sup>

---

<sup>342</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/home> Censo populacional 2011 (consulta a 15062016)

<sup>343</sup> KONISTIS Thomas, National Report for Cyprus, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CyprusBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CyprusBrochure_09052014.pdf) pág 3 e ss) (consulta a 02062016)

<sup>344</sup> [http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/All/6C25304C1E70C304C2257833003432B3/\\$file/DEMOGRAPHIC\\_REPORT-2014-271115.pdf?OpenElement](http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/All/6C25304C1E70C304C2257833003432B3/$file/DEMOGRAPHIC_REPORT-2014-271115.pdf?OpenElement) Censo populacional de Chipre 2011, (consulta a 115062016)

<sup>345</sup> Central Bank of Cyprus, Residential Property Price Index 2014 Q4

<sup>346</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe) ( consulta frequente como obra guia)

<sup>347</sup> EU SILC, 2013, <http://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions> ( consulta a 01052016)

<sup>348</sup> KONISTIS, T. National Report for Cyprus, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

## DINAMARCA

No que concerne especificamente à habitação social podemos dizer que, na Dinamarca, os respectivos valores atingem cerca de 20% do valor global disponível do mercado de habitação, valor esse que abrange não apenas o que comumente designamos por habitação social, como e também por toda aquela que é posta no mercado em regime de arrendamento, por associações privadas de solidariedade social, que neste país revestem uma classificação social e jurídica de diferente natureza mas estatutariamente destinadas à promoção deste tipo de arrendamento de natureza social.<sup>349</sup>

Os arrendatários, tanto no mercado privado, quanto no mercado social, recebem e tem direito a contribuições financeiras de apoio do Estado, via subsidiação, de acordo e conforme os respectivos rendimentos individuais ou familiares, quando inseridos neste tipo de estrutura, num valor total de, e para 2013, cerca de 553.355 inquilinos que se encontravam a beneficiar de rendas apoiadas por via deste mecanismo social estatal de subsidiação.<sup>350, 351</sup>

Esta situação de tão ampla subsidiação levava a um outro problema que é o da considerada excessiva concentração de subsidiados, logo de dependentes sociais por razões de fragilidade económica ou por razões de natureza étnica, de estatuto de refugiados e outros ou mesmo e até de género, que motivou a que esta questão específica fosse levada a debate político ao nível parlamentar, debate esse que se arrasta inconclusivo, mas crescentemente corrosivo ao nível do tecido social e político que se estende hoje em dia a todo do tecido de cidadãos dinamarqueses e mesmo o próprio Estado no seu todo.<sup>352</sup>

A Dinamarca e a sua sociedade civil contam com um mecanismo regulador e também interventor no mercado de habitação no seu todo, o “*National Building Fund*”, criado em 1967, o qual administra os excedentes orçamentais do sistema de rendas sociais financiando com os mesmos excedentes, tanto o arrendamento, quanto a construção de âmbito social mas e principalmente, isto desde 2014, promovendo um programa de índole nacional virado para a protecção do ambiente e optimização dos recursos energéticos muito apoiado num crescimento muito sustentado das energias renováveis, nomeadamente da energia eólica e aquecimento solar das águas domésticas, programa esse designado por “*Better Housing – Better Savings*”, que se pensa poderá gerar uma

---

<sup>349</sup> JUUL-SANDBERG Jakob [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss (consulta a 15062016)

<sup>350</sup> Statistics Denmark <http://www.dst.dk/en/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx>

<sup>351</sup> Statistics Denmark, EMF Hypostat, BL Statistics Denmark, Statistical Yearbook 2014

<sup>352</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 24, ( consulta frequente como obra guia)

poupança energética no domínio residencial na ordem dos 35%, que terá ele mesmo evidentes benefícios a nível do financiamento do sistema, por via das poupanças energéticas que já está a gerar.<sup>353, 354</sup>

## **ESLOVÁQUIA**

O Estado, através dos seus organismos orientados para a habitação, tem procurado incentivar, quer a oferta quer a procura de habitação no país e tem-no feito com recurso, desde 1998, a uma política de subsidiação, através de um Fundo público criado para esse objectivo, apoiando a procura de habitação, via facilitação dos empréstimos e tendo em vista principalmente as famílias jovens, com um *mix* de intervenção de 61% por parte desse mesmo fundo, 14% via apoio directo estatal, virado para promover a poupança na fase de construção, 13% por parte do Ministério dos Transportes, Construção e Desenvolvimento Regional e finalmente 12% como bonificação às parcelas mensais de pagamento.<sup>355</sup>

Este Fundo estatal está primordialmente virado e vocacionada para apoiar a construção de habitação nova, virada para o privado, sendo que o apoio ao público, via municípios tem vindo a sofrer um declínio do seu valor total, em relação ao PIB, desde 2009, ano em que era de 0,54% para 0,13%, em 2013, tendo sido lançado em janeiro de 2015, um programa focado na habitação, designado “Novo Conceito para a Habitação Pública” com uma duração prevista de 5 anos e para ser concluído até 2020, com o objectivo de definir novas metas e formas de as atingir, em matéria de habitação, procurando assim incentivar o arrendamento privado de habitação, mantendo o equilíbrio entre o sector público e o privado assim como introduzir novas bonificações no acesso ao mercado de habitação social.<sup>356, 357</sup>

## **ESLOVÉNIA**

Como reacção ao impacto provocado pela crise global de 2008, no que respeita ao mercado de habitação, o Estado adoptou medidas que foram expressas no “Act on the Natural Persons Guarantee Scheme, (Zakon o Jamstveni Shemi RS za Fizične Osebe).

---

<sup>353</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure_09052014.pdf) (consulta a 31032016)

<sup>354</sup> <http://www.efkm.dk/en/climate-energy-and-building-policy/denmark/construction-in-denmark/government-building-policy> (consulta a 02032106)

<sup>355</sup> Statistical Office RS (2015) Estimation of buildings and dwellings completed

<sup>356</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 80, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>357</sup> The Ministry of Transport, Construction and Regional Development (2015) The Concept of State Housing Policy until 2020 (consulta a 31032016)

Esta medida legislativa permitiu medidas de protecção dos cidadãos em relação e face à crise, apoiando aqueles que não conseguiam empréstimo para aquisição de habitação, permitindo renegociação de dívidas, também para aqueles que haviam contratualizado mútuos de hipoteca, negociando prazos de pagamento mais favoráveis, tentando reduzir o número e valor de incumprimentos por crédito à habitação, abrangendo os contratos entre os 5.000 e os 100.000 euros e permitindo um prazo máximo de pagamento reprogramado até 25 anos.<sup>358</sup>

Este terá sido, desde essa data de 2008, a única e definitiva alteração em relação ao mercado de habitação no país, o qual aparentemente teve sucesso e bons resultados, tendo sido lançado, em 2011, não já um plano financeiro aplicável ao mercado de habitação, mas sim à segurança social que abrange todos os cidadãos do país, o “Plano de Segurança Social para 2011- 2020”, que regula ainda que residualmente o mercado de habitação, nomeadamente em relação ao arrendamento, assim como determinando princípios, objectivos e estratégias relacionadas com o mercado global de habitação da Eslovénia, conforme PETROVIC.<sup>359</sup>

## ESPAÑA

O Governo de Espanha, face ao descalabro do mercado imobiliário espanhol, na sua quase totalidade virado para a aquisição de casa própria, procurou incentivar o mercado de arrendamento e isto já desde 2012, assim como criar leis, após uma moratória que protegesse os devedores, tendo que ser especialmente protegidas as famílias com muitas crianças, as famílias monoparentais, em número crescente, devido aos divórcios e novas formas de parentalidade, as famílias atingidas pelo desemprego de longa duração e cada vez mais jovem, assim como os deficientes, de acordo com ROIG.<sup>360 361</sup>

Em Maio de 2013 a lei de protecção dos devedores, a Lei 1/2013, com origem no Real Parlamento de Espanha, criou um fundo social de protecção da habitação, ao qual podem aceder as famílias atingidas pelo incumprimento, procurando ajudar as mesmas

---

<sup>358</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 82, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>359</sup> PETROVIĆ. Tamara. (2014) [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SloveniaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SloveniaBrochure_09052014.pdf), pág 2 e ss (consulta a 09062016)

<sup>360</sup> ROIG, Elga Molina, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SpainBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SpainBrochure_09052014.pdf) , pág 3 e ss, (consulta a 15062016)

<sup>361</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 84, ( consulta frequente como obra guia)



via subsídios, ao qual já recorreram mais de 5.891 famílias em dificuldades, um número muito pequeno face ao descalabro do sector, motivado por se orientar e reger por critérios de elegibilidade muito restritivos, fundo esse que veio a promover, numa segunda fase, acordos a celebrar entre o devedor e o credor, normalmente um banco, transferindo parte da dívida para um inovador, por até aí inexistente, sector social da habitação, o primeiro passo para a criação de um habitação social em Espanha.<sup>362</sup>

Foram também adotadas medidas de natureza fiscal que promoviam a aquisição em detrimento do arrendamento, nomeadamente as isenções de taxas para quem comprava foram retiradas, tornando mais competitivo o acto de arrendar, o que foi reforçado pelo Decreto Real 4/2013 que protegia o senhorio e ao mesmo tempo o arrendatário, quando em situação de conflito justificado por incumprimento contratual, facilitando os contratos, agilizando os despejos de inquilinos incumpridores relapsos, reduzindo o tempo de incumprimento ante despejo e liberalizando as rendas.<sup>363</sup>

Finalmente e no que concerne a habitação social, quase inexistente em Espanha, o Governo Central, assim como os Governos Regionais começaram a tomar medidas e a planear um embrião de habitação social, paralisado desde sempre, num plano nacional de habitação, a 3 anos, 2013-2016, destinado a promover este tipo de habitação e ao mesmo tempo a subsidiar os cidadãos que, pela sua fragilidade económica, dela careciam, assim como a suportar via subsidio do Estado, a recuperação e melhoramento de muito do parque habitacional edificado, assim como tentando fazer entrar no mercado de arrendamento social, muitas das habitações que não haviam conseguido comprador, situação paradoxal face às carências gritantes que a sociedade espanhola apresenta neste sector, sendo que o eventual destino de muito desse edificado não utilizado em tempo útil, venha a ser a implosão.<sup>364</sup>

## ESTÓNIA

O país sofre de uma verdadeira fragilidade, ao contrário do que vimos anteriormente para a Dinamarca e para a Alemanha, no que respeita à economia

---

<sup>362</sup> [http://www.ine.es/censos2011\\_datos/cen11\\_datos\\_inicio.htm](http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm) Censo de 2011 em Espanha. (consulta em 01/03/2016)

<sup>363</sup> <http://www.laboral-social.com/medidas-apoyo-pymes-autonomos-bonificaciones-reducciones-contratos-desempleo-empleo-real-decreto-ley-4-2013.html> (consulta 03/06/2016)

<sup>364</sup> <http://www.economist.com/blogs/schumpeter/2013/02/spain%E2%80%99s-bad-bank> (consulta a 03/06/2016)

energética e às energias renováveis, não só porque uma parte substancial do parque habitacional é constituído por habitações antigas, principalmente as das zonas rurais, como e mais grave, as habitações dos grandes e pequenos centros populacionais são frações com reduzida eficiência energética, grandes consumidoras de recursos energéticos.<sup>365</sup>,<sup>366</sup>

Grande parte dessa energia, a maior parte dela não renovável é consumida em aquecimento de casas mal isoladas e mal construídas, numa percentagem que atinge valores próximos dos 70% e construídas no antigo regime comunista, entre 1960 e 1980, de tal forma que as habitações da Estónia estão entre a maiores consumidoras de kw/h por m2, o que levou à necessidade de introdução de medidas de natureza legislativa no sector da construção e reabilitação de habitações, desde 2013, “*EU Energy Efficiency Directive*”, com recurso a financiamento obtido através do “*EU Structural Funds and KredEx fund*”, levando a que os pedidos de financiamento nestas alterações essenciais tenham crescido de 26 657 pedidos em 2007 para 96 858 em 2011.<sup>367</sup>,<sup>368</sup>

## **FINLÂNDIA**

A habitação social na Finlândia é na sua maior parte constituída por casas financiadas pelo Estado, através de um organismo público designado por “*Housing Finance and Development Centre of Finland*” (ARA), que fornece habitação em regime de arrendamento a famílias seleccionadas, de acordo com os seus rendimentos e também das suas necessidades, o qual regulamenta e cobre os custos sob a forma de uma renda regulada, que assim se mantém até ao total cumprimento da dívida, passando depois a um regime livre e não regulado, de acordo com ANDRE e GARCIA.<sup>369</sup>,<sup>370</sup>

---

<sup>365</sup> HUSSAR, Ave, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/EstoniaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/EstoniaBrochure_09052014.pdf) pág 2 e ss. (consulta a 12062016)

<sup>366</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 46, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>367</sup> National Report on Estonia, TEN LAW, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> e <http://www.kredex.ee/en/>, EU SILC <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-andliving-conditions/data/database>

<sup>368</sup> <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-efficiency-directive>

<sup>369</sup> C. ANDRÉ, C. GARCIA (2012), Housing price and investment dynamics in Finland OECD Economics Department Working Paper <http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP%282012%2939&docLanguage=En>, pág 5 e ss. (consulta a 02012016)

<sup>370</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 48, ( consulta frequente como obra guia)

As principais entidades fornecedoras de habitação são os municípios e as empresas municipais de habitação, a que se juntam sociedades de direito privado mas de lucros limitados por lei gerando desta forma uma maior acessibilidade à habitação e um *mix* social que constitui uma mais-valia apreciável, sendo que esta ajuda não termina no financiamento da habitação mas se estende igualmente ao fornecimento de energia, água e saneamento, e ainda e mesmo, custos da manutenção da fracção habitacional, uma enorme mais-valia e sucesso na luta contra os “sem- abrigo”, nomeadamente os de longa duração, conforme RALLI.<sup>371</sup>, <sup>372</sup>

Estas políticas, em relação à população em geral mas e principalmente em relação a esta dos “sem abrigo”, foram muito bem-sucedidas e basearam-se no modelo social de “a casa em primeiro lugar”, corporizadas teórica e praticamente no documento designado por ““Socially Sustainable Finland 2020: Strategy for social and health policy”, cuja adoção permitiu uma diminuição dos custos em albergues e em refúgios possibilitando a construção de novas habitações em andares, o que levou a uma extraordinária redução dos “sem-abrigo”, entre 2009 e 2013, muito embora o número de pessoas nestas condições tenha de novo voltado a crescer, pelo adensar da crise económica em que a Finlândia se mantém envolvida, como vemos em MARREZ e PONTUCH.<sup>373</sup>, <sup>374</sup>

Ao mesmo tempo, o país confronta-se com novos desafios, nomeadamente a crise económica, de que se julgava a coberto, desafios esses que são afinal comuns e gerais a toda a Europa, motivados pelas alterações de carácter demográfico e o seu respectivo perfil, com especial enfoque no envelhecimento da população e no crescimento dos imigrantes, nomeadamente refugiados, que têm crescido de forma muito acentuada e começam a ameaçar, na Finlândia, o equilíbrio da Segurança Social e do bem-estar dos cidadãos nacionais, abrindo a porta a ideologias políticas extremistas, de que o país se julgava liberto.<sup>375</sup>

---

<sup>371</sup> idem, ibidem

<sup>372</sup> RALLI, Tommi, National Report on Finland, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 8 e ss (consulta a 02062016)

<sup>373</sup> EMF Hypostat, [www.hypo.org](http://www.hypo.org) European Observatory on Homelessness (2014), Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update <http://www.feantsaresearch.org/pág> 42 e ss, (consulta a 220621069)

<sup>374</sup> MARREZ, H. e PONTUCH, P., Finland’s high house prices and household debt: a source of concern?, ECFIN Country Focus

<sup>375</sup> <https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/112140/URN%3ANBN%3Afi-fe201504223802.pdf?sequence=1>, pág 3 e ss. (consulta a 02012016)

## FRANÇA

Existe em França, uma gritante necessidade mas e também um consenso sobre a situação, o que tem levado à adoção lenta de reformas não apenas para promover os essenciais investimentos privados em habitação, como uma nova regulação de mercado privado de arrendamento que permitam tornar este mesmo mercado mais competitivo e eficiente, principalmente no mercado de habitações que possam ser pagas pelos seus eventuais carentes, nomeadamente no mercado da habitação social promovida, quer seja por privados, quer por municípios, quer ainda por senhorios e proprietários de índole social, procurando reactivar aquilo em que a França já foi forte e que por nós foi abordado anteriormente, conforme HOEKSTRA e CORNETTE e também TOPALOV.<sup>376</sup>,

<sup>377</sup>A construção e promoção de habitação é, não apenas uma necessidade mas é também considerada pelo Governo como uma prioridade essencial, muito embora nos seja permitida a expressão de que muitas destas declarações públicas serão meros *sound bites*, uma vez que na prática e no terreno, esta preocupação tem sido postergada ao longo dos anos, prática esse que levou ao quase caos do sector nos nossos dias, sendo designada pelos governantes como “batalha pela construção” o que pode ser um vez mais interpretado como eventual falácia, pelos cidadãos franceses carentes de habitação, esses sim em número igual e gritantemente crescente, como vemos em MAURY e em ISART.<sup>378, 379</sup>

De qualquer maneira, o Orçamento de Estado começa a comportar, em valor cada vez mais acrescido, importantes e vultuosas dotações destinadas à habitação, verbas essas que tanto poderão ser destinadas ao financiamento de empréstimos tomados por cidadãos para a aquisição de habitação própria, como para suprir a insuficiente disponibilidade de terrenos e zonas do território destinadas à infra-estruturação, com destino a urbanização e implantação de edifícios, como ainda para fortalecer a construção de eixos e vias de comunicação ou facilitar a aquisição e o financiamento de terrenos, ou mesmo disponibilizando verbas destinadas à reabilitação do edificado, uma vez que, como se

---

<sup>376</sup> HOEKSTRA, Joris (Chapter 1-4 and 9); Dr. CORNETTE, Fanny , (Chapter 5-8 and 9), National Report on France, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 8 e ss (consulta a 02062016)

<sup>377</sup> TOPALOV Ch. (1987), *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la FNSP

<sup>378</sup> MAURY, Yan, *Les HLM - L'État providence vu d'en bas*, 2001 & ZITTOUN, Philippe, *La politique du logement (1981-1995) – Transformations d'une politique publique controversée*, 2001

<sup>379</sup> ISART, Caroline. *Le financement du logement social en France*. In: *Revue d'études comparatives Est-Ouest*. Volume 19, 1988, N°1. pp. 71-99

sabe, reabilitar é muitas vezes mais barato e em termos de arquitetura mais adequado, que construir, principalmente nas grandes cidades, que apresentam um parque habitacional muito carente de intervenção curativa e reconstrutiva segundo LAFERRERE, pensando até em impor um IVA social para a habitação no valor de 1%.<sup>380</sup>

De igual modo, estão previstas alterações para mais, em cerca de 50%, desde 2012, no nível de subsidiação do chamado em França “Livret A” que se refere à poupança fiscal que pode ser obtida nas “contas poupança-habitação”, por via da “Caisse des Dépôts et Consignations”, o equivalente à nossa CGD, com o reforço e permissão por parte do Estado a esta, de bonificar os empréstimos ao setor social da habitação, em mais 10%, forçando ainda o sector privado da finança e da banca, a um financiamento mais facilitado e ágil, necessariamente subsidiado pelo Ministério das Finanças, via Orçamento de Estado, conforme TUTIN.<sup>381</sup>

Este financiamento visa principalmente os pedidos que lhes são apresentados para obter, por parte de privados ligados à habitação, fundos destinados à reabilitação urbana, assim como, e mesmo, à aquisição de habitação social ou privada, de tal forma que, já em 2013, foram financiadas, 117.000 frações de habitação social em comparação com 2012, sendo que deste número de frações, 72% delas se destinaram a famílias com orçamentos familiares muito baixos, dos quais, 7.600 se destinaram prioritariamente a famílias com sérias dificuldades sociais e económicas, tanto mais que existem já mais de 1.700.000 pedidos de habitação social dos quais cerca de 500.000 são apenas para a zona da “ Ile-de-France”, de acordo com BLANC.<sup>382</sup>

Mesmo assim verifica-se que muitas famílias não conseguem atingir os níveis mínimos de rendimentos que lhes permitam aceder a habitação social normal e para estas há que prever habitações a custos muito mais reduzidos que os normais para as famílias financeiramente comuns e para tal, o Estado assinou acordos de financiamento com a “Union Social pour l’Habitation”, USH, em 8 de Julho de 2013, para o financiamento de 10.000 habitações sociais com este perfil e destino, em 3 anos, a que crescem mais 1.000

---

<sup>380</sup> LAFERRERE, A. 2009. La paupérisation du parc HLM : essai de vision dynamique, Paris : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

<sup>381</sup> TUTIN, C., Social Housing: another French Exception? Paper for the Central and East European Workshop on Social Housing, organised by the Metropolitan Research Institute (Budapest, 2008)

<sup>382</sup> BLANC, M., The changing role of the State in French housing policies: a roll-out without roll-back, European Journal of Housing Policy Vol. 4 (2004), 288

destinados aos mais pobres dos pobres, incluindo os “clochards” que terão sido seleccionados em 2015.<sup>383, 384</sup>

## GRÉCIA

Na Grécia e no que respeita à subsidiação de habitação, tal tarefa era, até 2012, cometida a um organismo público, designado de O.E.K. organismo público que tinha a sua actividade regulada por lei e muita da sua actividade e orçamento eram consumidos com a subsidiação de rendas a famílias ou cidadãos de muito baixos recursos, mas e mesmo este departamento foi vítima da crise e o Estado extinguiu-o nesse mesmo ano de 2012, fruto da política imposta e sofrida de austeridade, pela “Troika”, FMI e BCE em conjunto, à Grécia e por tal razão, não existe desde aí qualquer esquema ou mecanismo de subsidiarização e amortecimento da crise na habitação para os cidadãos gregos, dela vítimas, conforme KONISTIS.<sup>385, 386</sup>

Face a um descalabro crescente mas e principalmente à alteração de algumas políticas sociais, o Governo, por via do Parlamento, determinou que, em relação ao fornecimento de electricidade, fosse possível voltar a ligar à rede, todas as habitações a quem esse fornecimento de energia havia sido cortado, por incumprimento de pagamento e assim proceder ao fornecimento gratuito de até 300 kW, desde que fosse morada permanente de família, habitada por uma família com crianças, com os progenitores abrangidos por desemprego de longa duração e estivessem em situação de falência pessoal, facilidade essa concedida até ao fim do ano de 2015, com um eventual prolongamento, em 2016 e por via da qual vieram a beneficiar de energia eléctrica muitos lares dela carecidos.<sup>387</sup>

Igualmente foi e está a ser concedido um crédito fiscal como forma de subsídio ao pagamento das rendas em atraso, com valores que rondam dos 70 aos 220 euros/mês, o

---

<sup>383</sup> EMF Hypostat, [www.hypo.org](http://www.hypo.org) European Observatory on Homelessness (2014), Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update <http://www.feantsaresearch.org> pág 42 e ss, (consulta a 220621069)

<sup>384</sup> Regards croisés sur l'économie. 2011. Dossier « Pour sortir de la crise du logement », n° 9, Paris : La Découverte.  
[www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015), pág 50, (consulta a 05052016)

<sup>385</sup> KONISTIS, Thomas [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GreeceBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GreeceBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss (consulta a 18062016)

<sup>386</sup> Censo populacional e habitacional da Grécia, 2011.  
[http://www.statistics.gr/documents/20181/1215267/A1602\\_SAM07\\_DT\\_DC\\_00\\_2011\\_01\\_F\\_EN.pdf/fb71f487-c113-4f0e-8055-e301c68377b4](http://www.statistics.gr/documents/20181/1215267/A1602_SAM07_DT_DC_00_2011_01_F_EN.pdf/fb71f487-c113-4f0e-8055-e301c68377b4)

<sup>387</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 54, ( consulta frequente como obra guia)

qual poderá igualmente ser utilizado pelo cidadão dela beneficiário, para compensar dívidas fiscais suas ou atrasos na sua TSU.<sup>388</sup>

## HOLANDA

A política social preconizada por Bruxelas, por parte da EU, tem vindo contra a prática social na área da habitação na Holanda, conforme se pode perfeitamente verificar na designação que é dada, na e pela burocracia europeia, ao por ela designado como “Dutch case”, em relação à ajuda estatal à habitação, (Commission Decision, de 15 Dezembro de 2009 e nos casos conexos com ela, os casos C-133/12 e C-132/12), a que acrescem as “Country Specific Recommendations” destinadas a “reformular” o sector social holandês, de tal maneira que os valores regulados das rendas fixadas pelo Estado, cresceram entre 3 e 5%, em relação aos rendimentos declarados pelos abrangidos, após deduções fiscais, via impostos.<sup>389, 390</sup>

Bruxelas pretende impor com estas recomendações, que o Estado holandês nivele as rendas ao valor médio dos salários, valor esse que está desnivelado em benefício dos arrendatários, que possam ser também senhorios, procurando forçar desta maneira que os mesmos arrendatários, nomeadamente os que dispõem de maiores rendimentos, libertem as habitações sociais que habitam, e desta forma fazer criar maior justiça social no sector e uma maior e mais adequada transmissão da habitação social, em benefício daqueles que dela são efectivamente carentes.<sup>391</sup>

Procura-se desta forma, não apenas responder por estas razões a uma real carência por parte de alguns extractos da população verdadeiramente carentes, mas e também que alguns destes mesmos arrendatários, os mais solventes, considerados beneficiados em termos sociais, ingressem no mercado privado de habitação, isto já desde 2013, aplicando-se tais medidas a todos os arrendatários que ganham acima de 10 salários mínimos e estamos a falar de um salário mínimo de 1.551,60 EUR por Mês (jan. de 2017), o que ao

---

<sup>388</sup> [ec.europa.eu/eurostat/.../EU\\_statistics\\_on\\_income\\_and\\_living\\_co...](http://ec.europa.eu/eurostat/.../EU_statistics_on_income_and_living_co...) (consulta a 18062016)

<sup>389</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 72, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>390</sup> Financiamentoda habitação na Holanda, <https://www.government.nl/topics/minimum-wage/contents/amount-of-the-minimum-wage> <https://www.government.nl/topics/minimum-wage/contents/amount-of-the-minimum-wage> (consulta a 22062016)

<sup>391</sup> European Mortgage Federation (2013). Hypostat 2013 - A review of Europe's mortgage and housing markets in [http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT\\_2013.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT_2013.pdf), pág 5 e ss, (consulta a 22062016)

mesmo tempo irá aumentar o valor dos impostos pagos, em torno dos 1.7 mil milhões de euros já em 2017, conforme HAFFNER, Van Der VEEN e BOUNJOUH.<sup>392</sup>

Finalmente e no que respeita ao incumprimento de que já fizemos acima eco, este terá crescido apesar do Governo ter sugerido e de certa forma imposto códigos de auto responsabilização por parte dos devedores, com medidas que passaram também por cursos de economia familiar, a muitos dos incumpridores reais ou potenciais, tanto mais que a perca da isenção de pagamento dos valores relacionados com os juros, tem vindo a ser progressivamente reduzida, quando não extinta, ao mesmo tempo que o “National Mortgage Guarantee” tem vindo a reduzir os limites máximos de rendimentos que cobre.<sup>393</sup>

## HUNGRIA

Ao contrário do que antes vimos para a Alemanha, os sucessivos governos húngaros tem, desde sempre, ou seja desde a queda do comunismo, privilegiado a aquisição de casa para habitação própria, em detrimento do arrendamento, o que funcionou em tempos de prosperidade mas, que como antes vimos, retira competitividade e ergonomia, quer à economia, quer aos cidadãos, situações esta muito mais agravada para os mesmos cidadãos em estado de fragilidade económica ou carência financeira, nomeadamente quando a subsidiação praticada, em maior em menor valor, por parte do Estado começa a reduzir-se, o que tem estado a acontecer cada vez mais neste país, em valores que se reduziram, de 2007 para 2012 de 0,9% para 0,4% do PIB, situação essa ainda mais agravada pela falta de habitação disponível para arrendamento, nomeadamente o social, pela redução do número de habitações em posse dos municípios, as únicas potencialmente elegíveis para este objectivo, como já vimos anteriormente.<sup>394</sup>

O Governo, em 2013 e 2014, optou por proceder a uma redução substancial nos preços da energia, nomeadamente gás e electricidade, de forma a poder subsidiar indirectamente os cidadãos em crescente estado de fragilidade, ao mesmo tempo que tem igualmente tentado intervir no debelar da situação crescentemente ruínosa da conversão dos empréstimos contraídos por particulares em euros, em relação ao uso do HUF, forint

---

<sup>392</sup> HAFFNER, Marietta, Van Der VEEN ,Menno, BOUNJOUH, Hafida , National Report for the Netherlands. TENLAW Project, 2014, pág 5 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>393</sup> European Mortgage Federation (2013). Hypostat 2013 - A review of Europe's mortgage and housing markets in [http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT\\_2013.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT_2013.pdf), pág 5 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>394</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 56, ( consulta frequente como obra guia)



húngaro que, com a desvalorização do euro, se tem vindo a agravar, principalmente quando os empréstimos foram efectuados em Francos suíços, com ratios de câmbio de cerca de 1 CHF para 180 HUF<sup>395</sup>, em 2008, para os actuais 235/250 ou mesmo em Libras Inglesas ou até Yens japoneses, criando o Governo desde 2011 e 2012, contas paralelas subsidiadas pelo Estado, para muitos dos mutuários em crescentes dificuldades, apoio esse designado por “Home Protection Programme” que estará activo, em apoio dos cidadãos em dificuldades até Junho de 2017.

Fê-lo, por via de engenharia financeira, criando uma opção de “renting” em que a “National Asset Management Company”, NAMC passou a ser a contraparte no mútuo, agora já em HUF e não em divisas sobre aquecidas, negociando com a anterior parte que nada recebia, ou estava em vias disso, por valores de cerca de 35 a 55% do valor do contrato original, celebrado entre o mutuário e a entidade bancária, financiadora na operação original criando mecanismos de superação da crise, como vimos antes e que se revelou ainda mais criativo por via de um mecanismo de pagamento de renda ao próprio proprietário da sua fracção habitacional, tendo este organismo recomprado aos seus proprietários, um número substancial de habitações, cerca de 25.000, que estavam crescentemente oneradas pelo mecanismo do deslize das cotações de divisas, com empréstimos ruinosos para o proprietário e propôs a esse mesmo proprietário e por isso, mutuário em dificuldades, conforme KOLTAI.<sup>396, 397</sup>

Para além das decisões do Governo, na Hungria, a sociedade civil é suficientemente forte para, através de movimentos de cidadãos organizados em defesa dos seus interesses, eventualmente ameaçados, organizar movimentos reivindicativos dos mesmos cidadãos para forçar o levantar de litígios jurídicos em tribunal, contra os bancos e sociedades de investimento em mútuo hipotecário para aquisição de habitação própria, de tal forma que em Junho de 2014, o Supremo Tribunal de Justiça da Hungria determinou que os *spreads* impostos eram desiguais, sempre a desfavor do credor, nomeadamente quando em divisas estrangeiras. Por esta razão, forçou estas sociedades a aceitar o colateral do Banco Central da Hungria, assim como a própria Curia, outro dos Órgãos de Soberania da Justiça húngara forçou os bancos a compensar o mutuário proprietário da casa, com

---

<sup>395</sup> [ec.europa.eu/eurostat/.../EU\\_statistics\\_on\\_income\\_and\\_living\\_co...](http://ec.europa.eu/eurostat/.../EU_statistics_on_income_and_living_co...) (consulta a 22062016)

<sup>396</sup> KOLTAI, L. (2014) Annual report on housing poverty 2013 [http://www.habitat.hu/files/housing\\_report\\_hu2014\\_web\\_en.pdf](http://www.habitat.hu/files/housing_report_hu2014_web_en.pdf), pág 12 e ss, (consulta a 22062106)

<sup>397</sup> Censos húngaro 2011, <http://www.ksh.hu/docs/eng/xftp/stattukor/lakashitel/elakashitel1512.pdf> (consulta a 22062106)

devolução do pago a mais assim como de um recalcular do montante em dívida, capital e juros, no valor total de cerca de 1.000 biliões de HUF, o equivalente a entre 25 e 30% de todo o portfólio em moeda estrangeira, utilizados em todos os negócios de mútuo hipotecário em execução.<sup>398</sup>

## IRLANDA

Os mais importantes fornecedores de habitação social são as autoridades locais e não o Estado, actuando neste domínio cerca de 300 instituições designadas de “Approved Housing Bodies” na sua maior parte associações de habitações e cooperativas de habitação, apesar de o orçamento disponível para a habitação social ter decrescido de 1.700 milhões de euros em 2008, para 597 em 2014, o que fez aumentar a dependência destas entidades da celebração de contratos de arrendamento no mercado privado, assim como a subsidiarização directa ao arrendatário, reforçando a fragilidade orçamental destas mesmas entidades privadas, com valores de subsidiação que em alguns casos atingem os 100%, já sob a forma de empréstimos e não de subsídios pessoais, o que significa que terão que vir a ser reembolsados à entidade prestadora, de acordo com JORDAN.<sup>399, 400, 401</sup>

A “National Asset Management Agency”, NAMA, criada em 2009, por via da criação de um veículo financeiro, sob a forma do que se designa agora por “bad bank”, “adquiriu” 12 000 créditos de habitação que estavam encalhados em 5 bancos, com a dotação deste movimento em cerca de 60.000 habitações que funcionaram como garantia efectiva desta engenharia financeira, ao mesmo tempo que a mesma instituição, em finais de 2014, tinha já suprido 1.068 habitações transformadas de propriedade privada, em habitação social, via autoridades locais e as acima designadas “approved housing bodies”.<sup>402</sup>

O elevadíssimo número de contratos de mútuo de habitação em incumprimento, associado à muito débil situação de muitos cidadãos e famílias, levaram o Governo a intervir mais fortemente no apoio ao cumprimento das obrigações contratuais dos

---

<sup>398</sup> [http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT\\_2013.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT_2013.pdf), pág 12 e ss, (consulta a 22062106)

<sup>399</sup> JORDAN, Mark National Report for Republic of Ireland, TEN LAW, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 2 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>400</sup> NESC (2014), Social Housing at the Crossroads <http://www.nesc.ie/en/publications/publications/nesc-reports/social-housing-at-the-crossroads-possibilities-for-investment-provision-and-cost-rental/>

<sup>401</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 56, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>402</sup> <https://www.nama.ie/about-us/news/news-detailed-view/news/nama-2015-end-of-year-review-1/> (consulta a 22062016)

cidadãos em falta através de esquemas de financiamento pessoal a rendas e compromissos em falta, assim como e principalmente pela criação de uma lei específica para esta situação, a “Personal Insolvency Act 2012”, ao mesmo tempo que o Banco Central determinou alterações nos esquemas e mecanismos de financiamento e contratualização de mútuos de hipoteca em habitação, que possam aliviar os mútuos e ambas as partes contratantes.<sup>403</sup>

Por fim, face ao crescimento brutal do número de “sem abrigo” o Governo anunciou, em Dezembro de 2014, um plano financiado com 25 milhões de euros, para combater esta situação calamitosa, providenciando recursos para a disponibilização de 260 camas de emergência em Dublin, assim como determinou às entidades públicas de habitação social da capital para que destinassem a este grupo social, assim como a outros grupos sociais fragilizados 50% das disponibilidades em habitação criadas nos próximos 6 meses.<sup>404, 405</sup>

## ITÁLIA

O Governo italiano adoptou no início da crise da habitação, provocada pela crise económica global, uma estratégia virada essencialmente para a subsidiação, via fundos de solidariedade destinados a acudir a atrasos no pagamento de prestações de mutuo hipotecário, via um fundo de garantia para os compradores, ou de rendas em atraso muito especialmente em jovens casais, atingidos um, ou ambos, pelo desemprego, mas esta foi uma abordagem considerada pelo mercado e pela sociedade civil, como tímida e conservadora face à gravidade da situação, que se revelou incapaz de debelar uma situação de incumprimento crescente e cada vez mais agravado, conforme BIANCHI.<sup>406, 407</sup>

Face a esta situação foi necessário adoptar medidas mais aprofundadas, o que levou à criação de um plano, designado por “Nuovo Piano Casa”, a partir de maio de

---

<sup>403</sup> Central Bank of Ireland (2014) Macro - prudential policy for residential mortgage lending <http://www.centralbank.ie/pág 5 a 8>, (consulta a 22062016)

<sup>404</sup> EMF Hypostat, [www.hypo.org](http://www.hypo.org) European Observatory on Homelessness (2014), Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update <http://www.feantsaresearch.org/pág 42 e ss>, (consulta a 220621069)

<sup>405</sup> Dublin’s homeless children, The Irish Times <http://www.irishtimes.com/news/social-affairs/dublin-s-homelesschildren-1.2001425> <http://www.irishtimes.com/news/social-affairs/number-of-homeless-children-in-dublin-doubles-in-a-year-1.2396086>, (consulta a 23062106)

<sup>406</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 62, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>407</sup> BIANCHI, Ranieri, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/ItalyBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/ItalyBrochure_09052014.pdf), pág 2 e ss, (consulta a 23062016)

2014, com um orçamento de 1.740 milhões de Euros, que comportavam igualmente verbas para habitação social e pública, que procurava, com um valor de 568 milhões de reabilitar habitação degradada, na posse do já antes designado “ex-IACP”, Istituto Autonomo Case Popolari, e de muitos municípios, que detinham em sua posse habitação social, a que acresceram 100 milhões para cidades fora dos grandes centros destinada igualmente à promoção de habitação social, plano esse que contemplava o designado “right to buy”, no sector público de habitação, permitindo a compra pelo arrendatário da fracção alugada, desde que nela se encontrasse a viver há pelo menos 7 anos.<sup>408</sup>

Os recursos, obtidos por esta via, destinam-se maioritariamente ao financiamento de nova habitação social, ao mesmo tempo que aliviam as entidades públicas envolvidas nas despesas de conservação e manutenção do seu ex edificado, passando tal ónus para os seus novos proprietários. O mesmo plano propõe-se também reforçar o seu orçamento inicial já antes quantificado em mais 100 a 200 milhões de euros, destinados à criação de um fundo de apoio aos utilizadores de habitação social, com um apoio ao arrendamento, assim como a criação de fundo de garantia.<sup>409</sup>

Acresce ainda a criação de um fundo de apoio dotado com cerca de 226 milhões de euros disponíveis por um período temporal de 6 anos, logo até 2020 que permita a subsídio ao pagamento de renda àqueles que estão em mais precária situação económica, o que vai mesmo ao financiamento por via fiscal de senhorios, em valores entre 10 e 15% para que providenciem habitação privada a menores custos, o que igualmente é adotado por municípios e zonas consideradas vítimas de grandes desastres naturais, caso do terramoto que destruiu parcialmente a cidade e região de Aquila.<sup>410</sup>, <sup>411</sup>

## LETÓNIA

O apoio público ao sector da habitação é crescente e abrange diversas formas de intervenção que vão desde subsídios ao pagamento de rendas e consumos de água e energia, até à prestação de um subsidio de caracter único, destinado à renovação e reequipamento da habitação, nomeadamente aos habitantes a residir nos grandes blocos de apartamentos ainda construídos no tempo do regime comunista e que predominam nos

---

<sup>408</sup> <http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=16677>, pá 4 e ss, (c0nsulta a 23062016)

<sup>409</sup> Censo Itália, 2011, ISTAT, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/>  
[http://www.istat.it/it/files/2013/12/Nota-diffusione\\_delle\\_abitazioni20122013.pdf](http://www.istat.it/it/files/2013/12/Nota-diffusione_delle_abitazioni20122013.pdf), (consulta a 23062016)

<sup>410</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>, (consulta a 23062106)

<sup>411</sup> [http://www.laboratoriourbanisticoaquila.eu/Documenti/LESSON%2017%20MAY%202013\\_PROPERZI.pdf](http://www.laboratoriourbanisticoaquila.eu/Documenti/LESSON%2017%20MAY%202013_PROPERZI.pdf), (consulta a 23062016)

grandes centros populacionais, sempre de qualquer forma pequenos, tendo em vista as dimensões e população da Letónia, subsidiação essa que cobre de igual modo a aquisição de habitação, nomeadamente a destinada aos extractos de população mais carenciados, que já referimos anteriormente, muita dela em propriedade que foi desnacionalizada.<sup>412</sup>

O Governo, em 2011, criou uma nova lei, a “Lei dos Apartamentos para Arrendamento”, exclusivamente legislada e destinada à regularização dos laços jurídicos que começaram a criar-se entre proprietários de habitação, muitos deles públicos e os carentes dessa mesma habitação, seus inquilinos, por via de aquisição ou arrendamento, privados, assim como dos inevitáveis e crescentes equívocos e conflitos resultantes desta nova ordem social e jurídica, com que o país teve que aprender a lidar, estabelecendo os mecanismos regulatórios e mandatários a este mesmo novo regime, indo até ao estabelecimento de um tecto máximo, em termos de valor para a propriedade, de forma a estancar uma crescente especulação fundiária, nomeadamente a que teve origem na desnacionalização da propriedade do Estado que havia passado para a mão de privados, por aquisição ou desnacionalização e entrega aos anteriores proprietários ou seus descendentes.<sup>413</sup> Em julho de 2014, o Parlamento letão achou por bem, legislar em termos da regulação do acesso à habitação pelos diferentes extractos populacionais e grupos sociais, nomeadamente os mais desfavorecidos e que estavam, pela sua condição, a ser postos de fora de um mercado de habitação a começar a “aquecer” e por tal razão a ficar cada vez mais longe da capacidade económica dos grupos mais desfavorecidos e carentes, medidas essas que contemplaram também a protecção aos compradores, face ao começo do crescimento desregulado ou com poucas regras, das obrigações contratuais.<sup>414</sup>

Este mesmo documento previu também medidas relacionadas com a protecção quer dos proprietários, quer dos arrendatários em termos de habitação e suas benfeitorias, assim como na regulação da subsidiarização das chamadas “*utilities*”, nomeadamente gás e electricidade, aos grupos sociais mais desfavorecidos, tendo em vista o seu crescimento

---

<sup>412</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 64, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>413</sup> USSAR, Ave, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/EE-LV-LT%20comparison%20report%2020150203.pdf>, pág 4 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>414</sup> [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/2012/cf\\_vol9\\_issue2\\_2012.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/2012/cf_vol9_issue2_2012.pdf), pág 2 e ss, (consulta a 23062016)

constante e agravado, uma vez que se havia procedido à liberalização do “mercado de energia” por força das determinações da UE.<sup>415, 416</sup>

## LITUÂNIA

O Estado introduziu medidas de restrição no acesso ao crédito à habitação em 2011, a que se seguiu, face à crise de habitação nomeadamente para os mais carenciados, a introdução de políticas de subsidiação do acesso à habitação em benefício dos grupos mais vulneráveis, através da introdução daquilo que se designa por crédito bonificado com o Estado como contraparte, tendo igualmente intervindo no mercado preparando medidas de apoio aos proprietários em dificuldades, esses também em número crescente, legislando através da “Law on Support for the Acquisition or Rental of Housing”, um crescimento muito substancial de 2012, cerca de 18,7 milhões de LTL a acrescer a cerca de 13,3 milhões de LTL, Litás, através do Orçamento de Estado, ainda que de uma forma que consideramos tímida pois abrangeu apenas um quantitativo de 257 habitações, conforme MIKELËNAITË.<sup>417, 418</sup>

O Estado, via o seu Ministério dos Assuntos Sociais e do Trabalho, desenhou e irá aplicar um “Programme for the Development of Subsidised Housing Stock 2014 –2020” com recursos a fundos com origem na UE, via FEDER, para a aquisição e equipamento suplementar de mais

1.150 habitações sociais, plano esse a ter início em 2016, por via de um Social Protection Committee.<sup>419, 420</sup>

Tal como os demais Estados Bálticos, a Lituânia tem um considerável atraso no que respeita à eficiência energética das suas habitações, tanto mais que a maior parte do parque habitacional foi construído antes de 1993, muito embora esta questão esteja já resolvida para cerca de 7% do edificado, a que acresce a excessiva dependência da energia

---

<sup>415</sup> ECFIN Country focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics, [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/cf-vol9\\_2\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm)

<sup>416</sup> European Commission Staff working document, Country Report Latvia 2015, (consulta a 23062016)

<sup>417</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 66, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>418</sup> MIKELËNAITË, Akvilė [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport_09052014.pdf), pág 4 e ss, (consulta 23062016)

<sup>419</sup> ECFIN Country focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics, [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/cf-vol9\\_2\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm)

<sup>420</sup> ECFIN Country focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics, [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/cf-vol9\\_2\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm)

nuclear no *mix* de fornecimento energético ao país, o que determinou, por parte da UE a introdução de medidas que permitam resolver progressivamente esta situação que abrange cerca de 93% de todo o parque habitacional do país, de acordo com USSAR.<sup>421, 422</sup>

## LUXEMBURGO

O facto de a fiscalidade no Luxemburgo ser tradicionalmente baixa e protectora dos cidadãos, assim como a acção governativa que protege e incentiva à propriedade privada, tem levado a que a aquisição de propriedade seja crescente e prática comum a todos os cidadãos no Luxemburgo que, naturalmente possam a ela aceder, o que é quase a maior parte deles, uma vez que, quer o salário mínimo, quer os salários globais são os maiores da UE, de tal forma que o Governo apoia os adquirentes de habitação desde que, para tal, a sua taxa de esforço ultrapasse um terço do rendimento disponível, muito embora o mesmo Governo tenha começado a incentivar e a promover o arrendamento.<sup>423</sup>

Para atingir tais desideratos foi adotado um Projeto de Lei que introduziu um subsidio ao pagamento de renda, com o objetivo de apoiar os arrendatários cuja renda ultrapassa um terço do rendimento familiar, de tal forma que, em 2011, os 30 departamentos de apoio social gastaram 2.530 milhões de euros de apoio financeiro, dos quais 27,69% desse montante foi destinado ao subsidio dos custos relacionados com a habitação.<sup>424</sup>

Suplementarmente, estão a ser diligenciados esforços no sentido de promover a habitação social através de um organismo público, a “Agence Immobilière Sociale – AIS”), assim como foi celebrado o que foi designado de “Pacto de Alojamento”, uma lei, já de 2008, que pretendeu reforçar a cooperação entre o Estado e os municípios, tendentes a fornecer habitação acessível, impondo aos promotores de empreendimentos de habitação, a obrigação de neles incluir 10% de habitações, de igual nível, destinados a

---

<sup>421</sup> European Commission, Country Report Lithuania 2015 [http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm) hs

<sup>422</sup> USSAR, Ave, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/EE-LV-LT%20comparison%20report%2020150203.pdf>, pág 4 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>423</sup> SANTOS SILVA, Marta National Report for Luxemburg, TENLAW, [www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html), pág 21 e ss, (consulta a 24062016)

<sup>424</sup> National Reform Programme of the Grand Duchy of Luxembourg under the European Semester 2014 [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/nrp2014\\_luxembourg\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/nrp2014_luxembourg_en.pdf), (consulta a 23062016)

habitação com custos económicos e abordáveis por cidadãos delas carecidos, de acordo com SANTOS SILVA.<sup>425, 426</sup>

Para incentivar o fornecimento de habitação tem sido simplificado o processo administrativo de autorização processual para a urbanização de terrenos destinados a construção, assim como o foi também todo o procedimento para agilizar a construção, facilitar a comunicação institucional entre os promotores e os municípios, introduzir a figura dos benefícios fiscais, nomeadamente para as entidades que promovam o fornecimento de habitação, assim como foram previstas e impostas penalizações a todos os senhorios que detenham habitação devoluta por um período superior a 18 meses, ou a terrenos que estão autorizados à construção mas não a levem a cabo, num espaço de até 3 anos após o respectivo licenciamento.<sup>427, 428</sup>

## **MALTA**

O governo maltês apoia a habitação, mas estatisticamente é desconhecido, quer o número, quer o valor do parque de habitação social do país. Cerca de 14.770 habitações arrendadas são da posse directa do Estado e 1.454 são-no da Igreja, muito forte no país, atendendo até ao facto de nele se sedear a Ordem Soberana de Malta, existindo também, embora com menor expressão, apoio por parte do Estado, em relação a alguns proprietários de habitação que estão em má condição financeira e ou social e que por tal situação são subsidiados estatalmente.<sup>429, 430</sup>

O organismo público responsável pela habitação, o “Maltese Housing Authority” está interessado em reduzir o número de habitações desocupadas e para isso, através de um programa de apoio ao arrendamento, tem tentado incentivar os proprietários de habitações devolutas, a porem essas mesmas propriedades no mercado de arrendamento por via de um esquema de subsídio atribuído às famílias mais carentes, atribuindo a estas uma habitação privada, que ganha uma característica e contorno de habitação social,

---

<sup>425</sup> SANTOS SILVA, Marta National Report for Luxemburg, TENLAW, [www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html), pág 21 e ss, (consulta a 24062016)

<sup>426</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 68, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>427</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 66, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>428</sup> [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf), (Consulta a 23062016)

<sup>429</sup> National Statistical Office. Census of population and housing 2011 - Final report. [http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011\\_Final%20Report.pdf](http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011_Final%20Report.pdf) (consulta a 23062016)

<sup>430</sup> EU SILC, 2013, <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>, (consulta a 23062016)



procurando desta forma reduzir o número de pedidos pendentes de habitação, de natureza social que em 2012 eram já de cerca de 2.656, como nos revela XERRI.<sup>431</sup>, <sup>432</sup>

## POLÓNIA

O Governo polaco determinou em 2009 a liquidação do organismo polaco de promoção da habitação, o “National Housing Fund”, uma decisão que aos olhos dos cidadãos foi muito controversa e mal vista, organismo esse que promovia e regulava o mercado de habitação acessível, substituindo a anterior política por uma nova prática de financiamento directo às cooperativas e organismos de promoção de habitação, via o equivalente polaco à nossa CGD, o “Gospodarstwa Krajowego” e esta decisão teve o condão previsível, daí a controvérsia, de burocratizar, submetendo funcionalmente o mesmo organismo, ao poder central e por via disso, estrangular o sector cooperativo, ou pelo menos reduzir a sua importância, tanto mais que estas decisões jurídico económicas careceram de posterior regulamentação, o que fez logo crescer o “*deficit*” em habitação em cerca de 90.000 unidades só e apenas nesse mesmo ano, como lemos em PANEK.<sup>433</sup>

Em relação a novos programas de habitação, o Estado está a promover a habitação para jovens, programa esse designado como “Housing for Young People”, em polaco, “Mieszkanie dla mlodych”, isto entre 2014 e 2018, programa esse que pretende fornecer aos jovens elegíveis para tal, nomeadamente os mais jovens, solteiros ou jovens recém-casados, através de financiamentos bonificados pelo Estado via banca privada, o acesso à habitação de que cada vez mais carecem, um programa com custos totais previstos em torno dos 3.553 milhões de PLN, cerca de 853 milhões de euros.<sup>434</sup>

O Estado tem também em vista o financiamento da habitação para os grupos sociais mais desfavorecidos, por pobreza ou deficiência ou para cidadãos pertencentes a um grupo social de risco, através de um programa que teve o seu início em 2007, o qual se mantém em aplicação e com recurso a financiamento estatal das autoridades locais, se elege como parceiro, na aquisição de habitação, ou mesmo de reequipamento de uma habitação degradada ou envelhecida ou finalmente por via de subsidiação ao

---

<sup>431</sup> XERRI, Kurt , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/MaltaReport\\_16092014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/MaltaReport_16092014.pdf), pág 4, 14, (consulta a 16062016)

<sup>432</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 68, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>433</sup> PANEK Grzegorz , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport\\_16012015.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport_16012015.pdf), pág 4 e ss, (consulta a 24062016)

<sup>434</sup> <https://www.nbp.pl/en/systemfinansowy/fsr201501.pdf>, pág 100 e ss, (consulta a 25062016)

arrendamento de habitações, a preço controlado, para cidadãos em dificuldades, subsidiação essa que pode ir de 30% até 50% do custo global da operação, conforme PANEK, mas e também na subsidiação para o aproveitamento dos recursos geotérmicos e providenciando igualmente melhorias nos isolamentos, abrangendo tais medidas grandes blocos residenciais, em meio urbano, nas principais cidades, através de subsidiação às cooperativas que detém tais blocos no seu património habitacional.<sup>435</sup>

## REINO UNIDO

As principais medidas seguidas pelo Governo britânico passam pelo incentivo à procura, nomeadamente pela política do designado “Help to buy” baseado e imbrincada na já antes abordada política do “right to buy”, que permite o acesso à propriedade das frações arrendadas, por parte dos seus inquilinos, dando para tal um desconto mais ou menos substancial, esquemas esses igualmente adoptados em Gales e Irlanda do Norte, ao mesmo tempo que a Escócia se prepara para o abandonar de tal política, já em 2016, através do “Housing Act”, uma nova política que visará reforçar o arrendamento e representará um retorno às políticas seguidas até aos anos 80 e 90, do século passado, as adoptadas antes de Thatcher, com especial enfoque no arrendamento, como dizem ORJI e SPARKES.<sup>436, 437</sup>

Esta aproximação prefigura o que tem estado a acontecer por parte da subsidiação e apoio à política de habitação que ameaça descambar em “*deficits*” financeiros e orçamentais, cada vez mais aprofundados, no domínio da habitação, o que levou em 2010 a um corte nessa rubrica de cerca de 63%, com o Estado a procurar cada vez mais recursos para investir na habitação, por parte dos privados, nomeadamente através de um programa entre 2010 e 2015, designado de “Affordable Homes Programme” incentivando uma redução do valor nominal das rendas cobradas em cada distrito, para cerca de 80% do anterior valor praticado em média.<sup>438</sup>

No que se refere a melhorias e beneficiações a fazer no edificado, e temos que ter em conta que muito do parque habitacional do Reino Unido é imediato à 2ª Guerra

---

<sup>435</sup> PANEK Grzegorz , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport\\_16012015.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport_16012015.pdf), pág 4 e ss, (consulta a 24062016)

<sup>436</sup> <http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing>, (consulta a 25062016)

<sup>437</sup> Dr ORJI, Peter , University of Southampton/University of Kingston, Professor SPARKES, Peter, University of Southampton, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/England&WalesReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/England&WalesReport_09052014.pdf), (consulta a 27062016)

<sup>438</sup> [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/517678/SO\\_and\\_AHP\\_prospectus\\_13\\_04\\_16.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/517678/SO_and_AHP_prospectus_13_04_16.pdf), pág 4 e ss, (consulta a 25062016)

Mundial, o Governo criou, em 2012, aquilo que designou por “Welfare Reform Act” com a introdução de uma política de crédito mais restritiva e alterando alguns dos circuitos de circulação de tais subsídios, isentando e por tal razão beneficiando, muitos dos senhorios, que naturalmente teriam e deviam que responder pela manutenção das suas propriedades, mesmo e principalmente estando arrendadas.

Estas medidas abrangeram e atingiram de forma mais acentuada os detentores de casas arrendadas, sobre dimensionadas em relação ao respectivo agregado familiar, aquilo que se designou por “spare bedrooms”, ou ainda “under-occupancy charge” que se pode resumir de uma forma mais ergonómica e entendível, como a ‘bedroom tax’, ‘ que tem em vista, promover, quando não forçar a rotação de famílias por e para habitações mais adequadas ao respectivo agregado familiar, conceitos esses que muitos países da EU a 28, muito beneficiariam em aplicar, e que nós mesmos muito gostaríamos de ver aplicado pela lei portuguesa.<sup>439</sup>, <sup>440</sup>, <sup>441</sup>

## ROMÉNIA

O financiamento da habitação social que, como já vimos, é em quantitativo muito reduzido e escasso, na amplitude dos programas, em relação com as enormes necessidades, sai dos orçamentos dos municípios, pondo no mercado casas com valores de arrendamento muito baixos, o que como é inevitável, dá origem a listas de espera muito longas, uma vez que os cidadãos carentes são em número crescente, devido à crise económica, social e até política em que o país esteve mergulhado, até há bem pouco tempo.

Estes programas são promovidos pela (Agentia Nationala pentru Locuinte) Agência Nacional para a Habitação, organismo público com autonomia administrativa e financeira, que tem por principal objectivo, promover a habitação social, através de programas de financiamento à construção de habitação própria, para aquisição por parte de jovens, assim como um programa experimental para a minoria ROM, cerca de 3 milhões de habitantes, num total de cidadãos romenos em torno de 22 milhões.<sup>442</sup>, <sup>443</sup>

---

<sup>439</sup> [http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/5/pdfs/ukpga\\_20120005\\_en.pdf](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/5/pdfs/ukpga_20120005_en.pdf), pág 6 e ss, (consulta a 26062016)

<sup>440</sup> <http://www.trafford.gov.uk/residents/benefits-and-council-tax/benefits/welfare-reform-changes/under-occupancy-bedroom-tax-charges.aspx>

<sup>441</sup> <http://www.bromford.co.uk/customer-area/my-money/changes-to-benefits/bedroom-tax/> (consulta a 26062016)

<sup>442</sup> [http://www.anl.ro/ro/tineri\\_cum\\_cumpar/](http://www.anl.ro/ro/tineri_cum_cumpar/)

<sup>443</sup> <http://www.anr.gov.ro/>

O Programa de acesso à primeira habitação, designado de “Prima Casa”, foi lançado em 2009, tendo como objectivo, suster a crise crescente do mercado de habitação assim como a grave crise do sector da construção civil, mas os seus objectivos estão muito longe de serem alcançados, ficando-se até hoje pela venda de habitação existente e construída ao seu abrigo, quase nenhuma, de tal forma que apenas conseguiu 5% dos seus objectivos iniciais, no que concerne à promoção de habitação nova de raiz, tendo o estado socorrido o programa com medidas de isenção de IVA, nas habitações até 120m<sup>2</sup> e de valor inferior a 90.000 euros, como forma de tentar salvar, quer o programa, quer o de promover os seus objectivos, o que se afigura difícil, face à conjuntura económica nacional e internacional, conforme BEJAN, BOTONOGU e ARMASU.<sup>444, 445</sup>

## SUÉCIA

O sistema fiscal incentiva fortemente à compra de habitação própria, compra essa que vê cerca de 30% do valor do juro, poder ser dedutível em termos fiscais, a que se junta uma eventual bonificação de 50% nos custos das obras de manutenção e ou beneficiação de habitação própria, benefícios que foram criados a partir de 2008, logo após a crise e no sentido de incentivar a actividade da construção, a que se juntou uma redução dos elevadíssimos impostos sobre habitação praticados no país, o que não foi aplicado ao regime de arrendamento, que não beneficiou de qualquer uma destas vantagens, o que o tornou cada vez menos atractivo para os cidadãos.<sup>446</sup>

O mesmo desfavor legislativo e económico foi aplicado, desde 2011, ao sector da habitação municipal para arrendamento, como segundo passo em prejuízo do arrendamento e lógico benefício da aquisição, dificultando cada vez mais a tal negociação anual que era feita entre senhorios do sector público e arrendatários, leilão esse que definia o valor da renda anual a satisfazer, o que a juntar à perda de subsídios estatais por parte destas empresas públicas, as colocou quase ao nível dos privados e mais lhes dificultou a vida económica e a qualidade do serviço prestado, tanto mais que aos privados foram

---

<sup>444</sup> BEJAN, I., BOTONOGU, F., ARMASU, I., National Report on Romania, TEN LAW, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport_09052014.pdf), pág 40 e ss, (consulta a 25062016)

<sup>445</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 78, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>446</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 86, ( consulta frequente como obra guia)

asseguradas iguais condições anteriormente apenas garantidas ao sector público, como nos mostra BAATH.<sup>447</sup>

A subsidiação passou assim de ser prestada ao sector de habitação, mas menos ao publico, sendo agora prestado sim e também aos beneficiários do arrendamento, os inquilinos em dificuldades ou em desvantagem comparativa com os restantes, por serem famílias numerosas ou monoparentais ou sofrendo um dos seus membros de deficiência, medidas essas que se juntaram a uma desburocratização do processo de licenciamento que tornava mais competitivo o sector público, a que se veio juntar uma facilitação administrativa, criando o Estado incentivos que assumiram mesmo a forma de subsidiação directa à construção de habitação, o que foi já considerado no Orçamento de Estado para 2016, apoiando os municípios na sua política de construção, de habitações mais ecológicas e económicas em termos de poupança energética, assim como para fortalecer a oferta em casas apropriadas e adequadas a cidadãos de 3ª idade, uma faixa etária crescente em número e necessidades.<sup>448, 449</sup>

---

<sup>447</sup> BÅATH, Olivia, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_09052014.pdf), pág 3 e ss, (consulta a 27062016)

<sup>448</sup> [http://www.scb.se/statistik/\\_publikationer/BO0801\\_2012A01\\_BR\\_BO01BR1201.pdf](http://www.scb.se/statistik/_publikationer/BO0801_2012A01_BR_BO01BR1201.pdf), pág 212 e ss, (consulta a 27062016)

<sup>449</sup> Eurostat [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions) (consulta a 27062016)

## Visão do mercado da habitação na UE, país por país, em 2015

Decidimos para esta análise, adoptar como metodologia, o proceder a uma pesquisa, país por país, da situação de e em cada um desses mesmos países da UE, no que respeita à habitação, tanto a habitação geral como a habitação económica ou social, uma vez que, como já dissemos anteriormente, cada país adoptou e adopta uma terminologia que lhe é própria ou conveniente e alguns desses 28 países não tem, sucintamente digamos, habitação designada de social, quanto muito, alguns tem apenas habitação pública, ou cooperativa, ou ainda municipal.

Outros, por razões de atavismo, caso de alguns países do ante 1990, designado bloco do leste, hoje países do leste europeu, não tem ou reconhecem ter habitação social, talvez por razões que poderemos considerar de não nostalgia política, caso da Roménia onde, cerca de 98,2% do “*stock*” de habitação disponível é habitação de proprietário e por ele habitada, quase não existindo surpreendentemente ou talvez, não habitação social, tal como a designamos, por exemplo em Portugal, tendo a Roménia partido em 1991 e nos anos seguintes de uma política de habitação estrita e quase unicamente pública, melhor dizendo estatal, para uma quase na sua totalidade privada, de acordo com PITTINI, A. e CZISCHKE, D..

<sup>450</sup> Assim, optámos por incluir todos os países da EU a 28, país por país, dispostos por ordem alfabética, procurando, para cada um deles, responder neste capítulo à questão abaixo exposta, em cada e para cada país e para este capítulo procuramos seguir o que encontrámos expresso em diversas publicações e relatórios oficiais, nomeadamente nas publicações abaixo referidas em nota e inseridas na bibliografia do capítulo, disponível no fim da tese. <sup>451</sup>, <sup>452</sup>, <sup>453</sup>, <sup>454</sup>

---

<sup>450</sup> PITTINI, A. e CZISCHKE, D. (2009), Housing issues in Eastern European countries. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 2/Issue 3;

<sup>451</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015) (obra de consulta muito frequente);

<sup>452</sup> <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housingeurope-review-2012> ( consulta constante);

<sup>453</sup> [www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe](http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe)

Exchange\_eupolicies\_housing\_2010\_EN.pdf (pdf) 2.07M;

<sup>454</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/...\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/..._09052014.pdf), pág 1 e ss, (consulta a 02022016);

## ALEMANHA

### Breve visão do mercado de habitação na Alemanha

A Alemanha é um dos poucos países da UE onde o setor de arrendamento e o número de habitações disponíveis para arrendar é superior ao de habitações de proprietário e isto tem uma importância vital, a nível da mobilidade dos cidadãos em termos sociais e económicos e por outro lado garante, que os recursos poupados na aquisição de habitação própria, possam ser postos ao serviço do investimento e do consumo de outros bens, inclusive os designados de duradouros, caso de viaturas, o que tem feito o gosto da indústria automóvel alemã e a transformou num sector pujante da indústria e da exportação, conforme revela o Deutsche Bundesbank:Monthly Report, February 2015.<sup>455</sup>

Deve-se isto, como já antes dissemos, à 2ª Guerra Mundial e à destruição maciça a que o país e o seu parque habitacional foram sujeitos, assim como ao esquema de financiamento público, via Plano Marshall, para reconstrução deste país, que investiu fortemente, numa economia devastada, por parte do Estado em habitação, uma vez que havia um “*deficit*” em habitação muito superior a 4 500 000 casas, as quais, após a sua construção foram preferencialmente para o mercado de arrendamento, a maior parte dele destinadas ao setor social de habitação. O mercado privado de habitação seguiu mais tarde a tendência da restante Europa, rumo à propriedade, mas esteve sempre controlado, como nos mostra CORNELIUS, Julia, de tal forma que a Alemanha constitui, por todas estas razões uma saudável exceção ao que se passa nos demais países da UE de tal forma que a crise de 2008 pouco ou nada a atingiu não se tendo verificado nem uma “bolha especulativa”, nem um acréscimo prévio de custos nem posteriormente, um decréscimo dos mesmo preços<sup>456, 457, 458</sup>

Mesmo assim, os valores pedidos pelos contratos de arrendamento e também os preços de habitação em regime de propriedade para habitação própria nas grandes cidades tais como Berlin, Hamburgo, Munique, Colónia, Frankfurt, Estugarda e Düsseldorf tem visto os seus valores unitários e globais crescerem de uma forma muito acentuada, o

---

<sup>455</sup> Deutsche Bundesbank (2015):Monthly Report, February 2015;

<sup>456</sup> CORNELIUS, Julia, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GermanyBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GermanyBrochure_09052014.pdf), pág.2, (consulta a 09062016)

<sup>457</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-eu-2015) (obra de consulta muito frequente);

<sup>458</sup> GdW (2014), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015, pág. 27;

mesmo acontecendo nas pequenas cidades históricas e dotadas de grandes universidades, que funcionam como polo de atracção para os jovens tais como Münster, Regensburg, Göttingen e Trier, assim como Jena, em detrimento de grandes cidades da ex zona Leste, tais como Leipzig, Dresden, Hanôver, Lunenberg ou mesmo Magdeburgo, com a notável exceção de Berlim, cidade essa, por si e desde sempre, um caso à parte.<sup>459</sup>

## ÁUSTRIA

### Breve visão do mercado de habitação na Áustria

Não existe uma definição oficial de habitação social na Áustria, muito embora a habitação social exista no país e em valores que atingem os 23% do global de habitação disponível para os cidadãos, o qual pertence na sua maioria aos municípios, que a designam por habitação pública, “public housing”.<sup>460</sup> A regra é a atribuição de habitação sem visar o lucro para os promotores e senhorios públicos, que tem a sua atuação regulada por lei específica para o setor. O cumprimento desta mesma lei garante-lhes o acesso a subsídios estatais. Por esta razão, entre outras o impacto da crise do *sub market*, quase não se fez sentir na Áustria, conforme DEUTSCH e LAWSON.<sup>461</sup>

As previsões de natalidade e mortalidade permitem saber que a população austríaca irá crescer em torno dos 7% até 2030, com um previsível incremento da população com mais de 65 anos, que em 2012, era já de cerca de 1,51 Milhões, correspondente a 17,9 % do total da população, prevendo-se o seu crescimento para 2,16 em 2030 (24 %) e 2,70 em 2060 (28%), com um cada vez maior número de lares com um único habitante, conforme as modernas tendências de viver só.<sup>462</sup>

As Províncias federadas, uma vez que a Áustria é um Estado federado mas que designa as suas partes constituintes por Províncias, são as entidades políticas que financiam este sector da habitação e este financiamento tem por parte dos financiados, na sua maior parte os municípios, a garantia da existência de um tecto em relação aos valores cobrados pelas rendas assim como uma definição unitária do tipo de habitação, na sua

---

<sup>459</sup> 2011 Population and Housing Census, Destatis, Fachkommission Wohnungsbauförderung/SuBVE Bremen, Bundesbaublatt 6-2014);

<sup>460</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf), pág 01 e ss. (consulta a 02062016);

<sup>461</sup> DEUTSCH Edwin, LAWSON, Julie (2013) International measures to channel investment towards affordable rental housing: Austrian case study, Australian Housing and Urban Research Institute, <http://apo.org.au/node/34172>

<sup>462</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf), pág 01 e ss. (consulta a 02062016)



configuração física, tipológica e arquitectónica assim como no que respeita a quem tem a possibilidade de a distribuir.<sup>463</sup>

## **BÉLGICA**

### **Breve visão do Mercado de habitação na Bélgica**

O objectivo essencial do Estado é o de disponibilizar uma habitação condigna a todos os cidadãos que dela carecem, garantindo níveis aceitáveis de salubridade e qualidade de vida nas habitações deste setor, mas zelando que os custos de acesso se mantenham aceitáveis e disponíveis e garantindo que os seus fruidores, nomeadamente os mais frágeis, em termos económicos, tenham garantias dessa mesma fruição, de acordo com BOUNJOUH.<sup>464</sup>

A gestão do parque residencial foi descentralizada desde o ano de 1980 e está hoje entregue às 3 regiões do país, a Flandres, a Valónia e a Região de Bruxelas, sendo muitos os parceiros nesta gestão, desde os municípios, às empresas públicas do sector, fundações, cooperativas e IPSSs, mantendo-se o respeito pelas origens de cada uma destas entidades e a sua participação histórica nesta área social, papel que para muitas delas e desde sempre, tem sido delegado pelo respectivo município, que frequentemente é accionista do fornecedor do bem habitação, independentemente do seu estatuto económico.<sup>465</sup>

Podemos encontrar algumas variações em termos de mercado de habitação na Bélgica, com um aumento progressivo do sector de habitação própria, em detrimento do mercado de arrendamento, sendo isto mais nítido na região de Bruxelas, onde se assiste a uma redução do número de propriedades para alugar, que eram em 1991, 61% do mercado total e em 2009 havia já descido para 55% e em 2011, conforme o Censo, ainda mais reduzido, tendência crescente e que tem contribuído para uma cada vez maior indisponibilidade de arrendamentos, o que tem provocado variações acentuadas no sentido do agravamento, dos valores solicitados para os alugueres, tanto mais que há uma procura intensa em Bruxelas, por parte da burocracia europeia.<sup>466</sup>

---

<sup>463</sup> Statistics Austria, [http://www.statistik.at/web\\_en/statistics/housing/index.html](http://www.statistik.at/web_en/statistics/housing/index.html)

<sup>464</sup> BOUNJOUH, Hafida, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure_09052014.pdf)

<sup>465</sup> [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BelgiumBrochure_09052014.pdf) pág 3 e ss (consulta a 14062016)

<sup>466</sup> <http://statbel.fgov.be/en/statistics/figures/>

## **BULGÁRIA**

### **Breve visão do Mercado de habitação na Bulgária**

Pode afirmar-se que a noção ou mesmo definição de habitação social na Bulgária ainda não existe e especula-se se virá algum dia a existir como tal, apesar de que é crescente a consciência social de que a HS será cada vez mais necessária, na lei e no terreno, tanto mais que o número de habitações que se encontra disponível no mercado da habitação social é muito reduzido e representa um valor que é inferior a 3% do conjunto total de habitação disponibilizada, o que levou já à criação de um programa piloto de habitação social no país.<sup>467</sup>

Alguns tipos de população, caso da minoria Rom, tem uma cada vez maior dificuldade em obter habitação para arrendamento, o que a leva a crescentemente se fixar nos subúrbios dessas mesmas cidades, em habitações precárias, o que se vem a tornar num cada vez maior desafio e preocupação por parte das entidades oficiais ligadas quer à habitação, quer à economia e às políticas sociais assim como e finalmente á segurança pública, como nos revela ZAHARIEV, GITEVA e YORDANOV.<sup>468 469</sup>

Apenas uma minoria da população, verdadeiramente carente e em graves dificuldades económicas e sociais, recebe apoio de habitação por parte do Estado, apoio esse sob a forma de subsídios de carácter geral, que se destinam ao pagamento não apenas de parte do arrendamento mas e também de água, electricidade e saneamento, quando existe, apoio esse que é também concedido a alguns senhorios, nomeadamente das grandes cidades para prover à conservação e manutenção das habitações, postas em mercado de arrendamento, ou que pelo seu valor arquitectónico são consideradas como merecedoras de tal apoio, conforme o Censo Populacional na Croácia 2011.<sup>470</sup>

## **CROÁCIA**

### **Breve visão do Mercado de habitação na Croácia**

---

<sup>467</sup> <http://export.government.bg/ianmsp/docs/statistical-reference/2013/02/08/statistical-reference-book-2012-nsi.pdf>

<sup>468</sup> ZAHARIEV, Boyan GITEVA, Dylana YORDANOV, Ilko [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BulgariaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BulgariaBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss. (consulta a 14062016)

<sup>469</sup> <http://export.government.bg/ianmsp/docs/statistical-reference/2013/02/08/statistical-reference-book-2012-nsi.pdf>, pág 218 e ss, (consulta a 14062016)

<sup>470</sup> ZAHARIEV, Boyan GITEVA, Dylana YORDANOV, Ilko [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BulgariaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/BulgariaBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss. (consulta a 14062016)

Com base no último censo, levado a cabo em 2011, este país tinha uma população de 4 290 612 habitantes, que habitavam 1 534 148 habitações, situadas em 1 923 522 casas para habitação permanente, para um total de casas de habitação permanente de 2 246 910 unidades. Em 2011, 89,4 % das habitações eram propriedade do seu ocupante, 2,9% dos lares estavam em casas de arrendamento no sector privado, 1,8% beneficiavam de um regime de renda protegida, 0,9% viviam em parte de casa, 4,2% viviam com familiares e 0,6% viviam num outro tipo de regime de habitação não especificado, de acordo com BURŠIČ, LASAN, STOLNIK, MILER, MILOŠ e ŠKREBENC, e o Censo Populacional na Croácia 2011. <sup>471</sup>, <sup>472</sup>

A crise financeira global provocou um abrandamento no valor das rendas cobradas, que estavam a atingir valores especulativos muito elevados, com excepção das cidades na zona turística da Dalmácia, nomeadamente em Split e Dubrovnik, numa queda persistente dos valores cobrados, que dura já há cerca de 6 anos e só agora e aparentemente começa a recobrar.

O mercado de arrendamento e mesmo o de aquisição nesta zona, mantém-se aquecido para os nacionais do país devido à procura que a Croácia e esta zona do Mediterrâneo, tem sentido por parte dos cidadãos estrangeiros, nomeadamente de alemães, e austríacos, procura essa que foi acelerada e aditivada pelas alterações introduzidas no mercado de habitação e regulamentação de posse de habitação, por cidadãos estrangeiros, produzida pela “Lei de Propriedade da Habitação”, de 2009, a qual facilitou grandemente o acesso ao mercado de propriedade aos cidadãos estrangeiros. <sup>473</sup>

Nas restantes regiões do país que não possuem um potencial turístico tão forte, o mercado da habitação está em declínio. <sup>474</sup>

## **REPUBLICA CHECA**

### **Breve visão do Mercado de habitação na Republica Checa**

De acordo com o Censo de 2011, o *stock* de casas disponíveis para o mercado de habitação neste país era de 4.104.635 habitações, em regime de ocupação permanente,

---

<sup>471</sup> BURŠIČ, I., LASAN, I., STOLNIK, G., MILER, V., MILOŠ, K., ŠKREBENC, J. Census of Population, Households and Dwellings 2011, First Results by Settlements. (2014);

<sup>472</sup> [http://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2016/SI-1582.pdf](http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1582.pdf) Censo Populacional na Croácia 2011 (consulta a 14062016);

<sup>473</sup> [www.dzs.hr/](http://www.dzs.hr/), Popis stanovništva 2013, 5 January 2014, versão bilingue Croata/ Inglês( consulta a 14062016);

<sup>474</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe) ( consulta frequente como obra guia);

dos quais 35,8% eram casas individuais e 55%, apartamentos inseridos em blocos residenciais. As habitações colocadas em mercado de arrendamento são 22,4% do total global, atingindo o número total de habitações o valor de 4.756.572, o que inclui já as habitações de férias. 55.9% das famílias checas vivem em casa própria e 17.6% em habitações arrendadas.<sup>475</sup>

Existem 651.937 casas desabitadas, o que representa cerca de 13,7% do total do parque habitacional, das quais, mais de 461 mil são residências unifamiliares desocupadas e cerca de 176 mil são apartamentos na mesma situação. A maior parte destas habitações localiza-se no interior e na Boémia Central, havendo uma relação inequívoca entre o desemprego e a desocupação de habitações, encontrando-se ainda na condição de ocupação permanente 169.468 habitações, que são puras habitações de férias, desconhecendo-se finalmente o destino dado a cerca de 399 mil habitações, das quais o Censo Populacional não permitiu detectar a razão da sua desocupação, conforme PODRAZIL, JADAMUS e PAVEL, tanto mais que as estatísticas revelam um crescimento muito acentuado de famílias vivendo em habitação própria, das quais 9,4% vivem em habitação corporativa, sendo em Praga, a capital, a cidade onde se verifica maior percentagem de arrendamentos.,<sup>476</sup>, <sup>477</sup>

Os mesmos dados permitem-nos dizer que a qualidade geral da habitação no país tem vindo a melhorar substancialmente, o que veio estancar a situação de negligência a que se assistia em períodos ainda não muito distantes, muito embora o parque habitacional tenha uma idade média de 42,5 anos, o que, pela sua vetustez geral irá exigir cerca de 21.6 mil milhões de euros para reconstrução e manutenção, parque esse que na sua maior parte é detido pelos seus habitantes mas e também por especuladores imobiliários que o tem, na sua generalidade em regime de arrendamento, para realizar potenciais bons negócios, eventualmente até especulativos, na venda do mesmo aos potenciais interessados, muitos dos quais são os próprios arrendatários.<sup>478</sup>

---

<sup>475</sup> (<https://www.czso.cz/csu/czso/home> Censo populacional 2011 (consulta a 14062016)

<sup>476</sup> PODRAZIL Petr, JADAMUS, Roman PAVEL Petr, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CzechRepublicBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/CzechRepublicBrochure_09052014.pdf), pág 1 e ss, (consulta a 15062016)

<sup>477</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/home> Censo populacional 2011, (consulta a 15062016)

<sup>478</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe) ( consulta frequente como obra guia)

## CHIPRE

### Breve visão do Mercado de habitação em Chipre

De acordo com o Censo populacional de 2011, em Chipre existiam 312.700 famílias, de todas as tipologias, a viver em 433.212 habitações, com uma composição de 68.6 % das habitações ocupadas pelo respectivo proprietário, 18.8% em habitações em regime de arrendamento e 11.4 % que se poderiam definir como pertencentes a um regime jurídico intermédio de uso, caso de usufruto, inamovibilidade por razões contratuais ou ainda em regime de coabitação e finalmente 1,2% em regime não definido ou imperfeitamente esclarecido, classificando o censo estas duas últimas situações com a classificação de “outra”, abrangendo

56.375 das famílias cipriotas, o correspondente a 18,8 % do total do país, os quais vivem em habitação arrendada e 54.651 lares correspondentes a 12,6 % do valor total, estavam devolutos e disponíveis para arrendamento ou venda.<sup>479 480</sup>

Tem-se assistido a uma constante desvalorização da propriedade, por razão de profunda crise económica, mas principalmente financeira, sofrida por Chipre desde 2008, avaliando-se esse impacto em valores nominais de -5.4% in 2012, de -4.1% in 2011, -1.4% em 2010 e 4.6% in 2009, atingindo um valor de 85.4% em relação ao que valia em 2008, aproximando-se em 2014, segundo o Banco Central de Chipre, do valor que tinha em 2006, fruto do rebentar de uma bolha imobiliária de carácter especulativo que fez o mercado do imobiliário quase colapsar.<sup>481</sup>

Chipre tem um ratio de exposição ao mútuo bancário para aquisição de propriedade fundiária que atinge o valor de 70,9% sobre o PIB nacional, o que representa um valor muito acima do valor médio da EU, de cerca de 52%, e 8,8% da população cipriota está exposta ao crédito bancário deste tipo, em comparação com os 4,2% da população da EU na sua totalidade, localizando-se muitos destes devedores, cerca de 50% deles, entre a população de menores rendimentos, o que leva a que o que sobra do pagamento dos ónus de aquisição de habitação, muito pouco, coloca a população cipriota na UE, em 2º lugar em relação á incapacidade de aquecer a casa no inverno, logo após à

---

<sup>479</sup> [http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/All/6C25304C1E70C304C2257833003432B3/\\$file/DEMOGRAPHIC\\_REPORT-2014-271115.pdf?OpenElement](http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/All/6C25304C1E70C304C2257833003432B3/$file/DEMOGRAPHIC_REPORT-2014-271115.pdf?OpenElement) Censo populacional de Chipre 2011, novembro 2015, consulta a 16062016)

<sup>480</sup> EU SILC, 2013

<http://www.eui.eu/Research/Library/ResearchGuides/Economics/Statistics/DataPortal/EU-SILC.aspx>;

<sup>481</sup> European Mortgage Federation, Hypostat 2013 <http://www.hypo.org>, Central Bank of Cyprus, Residential Property Price Index 2014 Q4;

percentagem aplicável para a mesma rubrica de qualidade de vida, aplicável à população da Bulgária.<sup>482</sup>

## **DINAMARCA**

Breve visão do Mercado de habitação na Dinamarca

O Departamento de Estatísticas do Reino da Dinamarca apontava para 2013 um valor de 2.762.444 habitações existentes no país, das quais cerca de 51% eram ocupadas pelo seu respectivo proprietário e os restantes 49% estavam inseridas no mercado de arrendamento e desse valor global, 2 597 968 habitações se encontravam em regime de ocupação principal e permanente. Deste valor total, o número de habitação considerada de renda social é de 595.000 habitações, conforme JUUL-SANDBERG.<sup>483, 484</sup>

O mercado de habitação foi severamente atingido pela crise financeira de 2008, a qual fez descer os preços de mercado da habitação de forma drástica e repentina, uma vez que o país tinha aquilo que comumente se designa por “bolha imobiliária” de carácter especulativo, nomeadamente em Copenhaga. Os efeitos foram tão radicais que a desvalorização do valor de mercado das habitações foi, em 2009, de cerca de -12,9%, a que se seguiu uma pequena subida no ano seguinte, seguidos de novas quedas em 2011 e 2012 de respectivamente 2.8% e 3.2%.<sup>485</sup> O movimento de ajustamento já se fez e neste momento o valor da habitação mantém-se em níveis minimamente estáveis e ajustados, com uma ligeira tendência de crescimento de valor unitário, a actividade no sector mantém-se relativamente deprimida, tanto para o mercado de habitação usada, como para o sector de construção de novas habitações, tanto mais que o custo unitário da habitações neste país é o segundo mais elevado na Europa, logo a seguir à Suécia, a que não será estranho não apenas os elevados níveis de custo de vida e de rendimentos, a que acresce, como factor não despreciando, para ambos os países o facto de serem ambos países

---

<sup>482</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 22, ( consulta frequente como obra guia);

<sup>483</sup> <http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/GetPubFile.aspx?id=20195&sid=liv> pág 21 e ss (consulta a 02042016)

<sup>484</sup> JUUL-SANDBERG Jakob [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure_09052014.pdf) , pág 3 e ss (consulta a 15062016);

<sup>485</sup> EMF Hypostat 2013, [www.hypo.org](http://www.hypo.org);

lacustres e espalhados por múltiplas ilhas, o que faz agravar os custos de transporte, assim como todos os custos de contexto.<sup>486, 487</sup>

Pode assim dizer-se que não existe falta de habitações disponíveis em quantidade e qualidade na Dinamarca, com a ressalva de que, na capital, a procura de habitação a preços aceitáveis, face aos elevados rendimentos dos cidadãos mas e também aos carentes em termos económicos é elevada e nem sempre fácil de satisfazer, muito embora, em valor absoluto e no final, tal não possa significar falta ou indisponibilidade de habitação, conforme o mesmo JUUL- SANDBERG.<sup>488</sup>

A juntar ao que dissemos antes sobre os custos e respectivos desníveis para mais do preço de habitação na Dinamarca, há que acrescer o facto de este país ter também um elevado valor e quantidade de hipotecas sobre a habitação, o segundo da Europa a seguir à Holanda, um valor que ultrapassa os 100% do respectivo PIB, como sabemos muito elevado, em valores exactos 100,8%, um valor que corresponde igualmente a cerca de 205.7% do rendimento global das famílias, mas e surpreendentemente a percentagem de incumprimento das obrigações contraídas não é elevado. Bem pelo contrário é muito baixo, pelo menos por agora, conforme finalmente JUUL- SANDBERG.<sup>489, 490</sup>

## ESLOVÁQUIA

Breve visão do Mercado de habitação na Eslováquia

Conforme o Censo de 2011, o número de habitações no país era de 1.994.897 habitações, das quais se encontravam devolutas 205.729, sendo o ratio de habitações por mil habitantes de 370, o 2º mais baixo na EU, a seguir à Polónia, muito embora estes números possam estar reduzidos, em cerca de 10%, em relação aos reais. 90,5% das habitações eram ocupados pelos respectivos proprietários, 6% estavam em regime de arrendamento, dos quais 3% eram de arrendamento municipal, 3,5% eram de

---

<sup>486</sup> IMF Multi-country Report Housing Recoveries: cluster report on Denmark, Ireland, kingdom of the Netherlands - the Netherlands, and Spain.  
<https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42577.0>;

<sup>487</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 22, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>488</sup> JUUL-SANDBERG Jakob [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/DenmarkBrochure_09052014.pdf) , pág 3 e ss (consulta a 15062016)

<sup>489</sup> European Commission, Alert Mechanism Report 2015  
[http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf))

<sup>490</sup> Idem, ibidem , (consulta a 15062016);

arrendamento cooperativo, sendo o número de habitações sociais de cerca de 127.000, de acordo com o departamento de estatísticas do país.<sup>491</sup>

A crise global de 2008 causou uma forte abrandamento no ritmo de construção de habitação no país, tendo-se reduzido quase metade entre 2009 e 2013, nomeadamente no mercado privado, onde, entre esses mesmos anos, o número de habitações novas caiu para metade, cerca de 14.758 apartamentos em 2013, sendo o número de habitações sociais postas no mercado, pelos municípios, em 2014, de 2.007 casas, um ritmo de construção a subir mas mesmo assim impossível de corresponder aos pedidos para esse tipo de habitação, tanto mais que a percentagem de jovens entre 18 e os 34 anos a viver em casa dos pais é a mais elevada em toda a UE, cerca de 74% de acordo com os dados fornecidos pelo EU SILC.<sup>492</sup>

O preço da habitação na Eslováquia cresceu fortemente, entre 2002 e 2008, de 592 EUR/m<sup>2</sup> para 1.511 EUR/m<sup>2</sup> e durante a crise, que ainda se faz sentir, desceu lentamente para 1.226 EUR/m<sup>2</sup> em 2013, sendo previsível um ligeiro aumento deste valor ao longo dos próximos anos, devido a uma política de baixas taxas de juro para aquisição de habitação, como resultado da procura e do aumento do nível dos serviços bancários, apesar de existirem fortes desigualdades em relação aos preços solicitados nas diversas zonas do país, com o pico em Bratislava, a capital do país, com um preço de cerca de 1.660 EUR/m<sup>2</sup> em 2013.<sup>493</sup>

## ESLOVÉNIA

Breve visão do mercado de habitação na Eslovénia

De acordo com os números fornecidos pelo Fundo de Habitação da República da Eslovénia e com o Departamento de Estatísticas Nacionais, o país tinha um parque habitacional de 857.007 habitações, no ano de 2013, que havia crescido desde o Censo de 2011, em que esse número era de 813.531, como nos diz PETROVIĆ e o censo populacional da Eslovénia. (2014)<sup>494</sup>,<sup>495</sup> 77% desse número global de habitações, são habitados pelos seus proprietários, 9% eram habitações em regime de arrendamento, dos

---

<sup>491</sup> <http://slovak.statistics.sk/>, in [www.eui.eu/Research/Library/.../Statistics/DataPortal/EU-SILC.aspx](http://www.eui.eu/Research/Library/.../Statistics/DataPortal/EU-SILC.aspx) Censo 2011 da Eslováquia;

<sup>492</sup> Idem, ibidem (consulta a 03032106);

<sup>493</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 82, ( consulta frequente como obra guia);

<sup>494</sup> PETROVIĆ. Tamara. (2014) [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SloveniaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SloveniaBrochure_09052014.pdf), pág 2 e ss (consulta a 09062016)

<sup>495</sup> <http://www.stat.si/StatWeb/en/field-overview?idp=104&headerbar=13> Censo Eslovénia;



quais 6% eram de arrendamento público, pertencentes a municípios e/ou organizações não lucrativas, ligadas à habitação e 14% eram habitadas com diferentes e não discriminadas formas de vínculo jurídico. No que respeita ao arrendamento, as percentagens eram, em 2012, de 70% de arrendamentos sociais, 20% em arrendamento livre e privado, 7% arrendamentos ligados a actividades profissionais, 3% exclusivamente para pessoas da 3ª idade, sendo que em relação à 3ª idade, 96% dos abrangidos eram proprietários da sua casa e nela habitavam e no que respeita aos arrendamentos, o preço dos mesmos desceu cerca de 30%, sendo em média na capital e em 2012 de cerca de 180 Euros por mês.<sup>496</sup>

O mercado de habitação na Eslovénia foi fortemente atingido pela crise de 2007, crise essa de que ainda não recuperou, muito embora a descida já não seja tão acentuada, quanto o já foi, com uma especial preponderância na zona da capital, Ljubljana e na costa sul da Eslovénia, litoral do Mar Adriático, onde os preços, em 2013 ainda mantinham uma tendência de descida de 12%, que se mantinha em 2013 e 2014, com valores percentuais de 4,4% em cada um dos anos, não sendo tão acentuada a crise e a descida nas demais zonas do país, onde os preços para um apartamento e nesse mesmo ano de 2013, haviam já crescido 3,3% e no que se refere ao número de licenças de construção, estas começaram a subir em 2013 em comparação com o ano anterior.<sup>497, 498</sup>

Em conclusão poderemos dizer que, após um pico atingido em 2008, devido á crise económica global, os preços de habitação na Eslovénia começaram a descer de forma consistente, com uma percentagem de descida em 2009 de cerca de 17,5%, com um leve recobro em 2010 e 2011, a que se seguiu nova baixa, nos anos de 2013 e 2014 com valores percentuais em torno dos 4,4%, assim como e conforme, os números e relatórios oficiais, se assiste a uma recuperação do mercado com uma estabilização da procura e uma manutenção dos custos unitários por habitação.<sup>499</sup>

---

<sup>496</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 82, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>497</sup> Statistical Office RS (2015) STAT'O'BOOK – statistical overview of Slovenia 2014

<sup>498</sup> Idem, ibidem;

<sup>499</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 82, ( consulta frequente como obra guia)

## ESPAÑA

### Breve visão do mercado de habitação na Espanha

De acordo com os elementos estatísticos obtidos do INE espanhol, 82,3% das habitações do país eram habitadas pelos seus respectivos proprietários, 12,1% eram habitadas em regime de arrendamento, na sua maior parte fornecido pelo mercado privado, mercado esse que tem vindo a crescer, por motivo da crise global e para isso contribuíram o desemprego brutal e larvar em que a Espanha se viu e continua a ver mergulhada, com taxas de 2 dígitos e com mais de 20% da população desempregada, a que se somaram os efeitos da restrição brutal do crédito hipotecário, assim como a impossibilidade prática de vender uma habitação que havia sido adquirida a e com valores inflacionados, num mercado que tinha visto subir os preços especulativamente e os via agora descer da mesma forma, mas em sentido negativo, nomeadamente para os preços da habitação nova, mais ainda porque, muitas destas casas postas num eventual mercado de arrendamento, não compensavam o investimento inicial, senão com rendas muito elevadas, o que as afastava de potenciais arrendatários, nomeadamente jovens, uma vez que 55% dos jovens espanhóis, dos 18 aos 35 anos, vivem em casa dos progenitores, para uma média na UE de cerca de 48,2%, conforme ROIG.<sup>500</sup>,<sup>501</sup>,<sup>502</sup>

O mercado espanhol de habitação foi um dos mercados da Europa e da UE onde o crescimento e vitalidade mas e também a especulação foram maiores, até ao eclodir da crise financeira de 2007/2008, data a partir da qual o mesmo mercado colapsou. Os efeitos foram devastadores e a construção parou quase por completo de valores de 77.725 licenças de construção em 2011 comparados com as 727.893 de 2006, segundo valores oficiais fornecidos pelo Ministério do Desenvolvimento, com uma quebra dos preços de 20%, entre os dois limites temporais de 2007 e 2012.<sup>503</sup>

A situação de desajustamento entre a oferta e a procura no mercado de arrendamento espanhol resulta ainda mais agravada pelo facto de que quase não há arrendamento social em Espanha, uma vez que o seu organismo público promotor, a “*Vivienda de Protección Oficial*” ou VPO, sempre esteve mais vocacionada para

---

<sup>500</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 84, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>501</sup> [http://www.ine.es/censos2011\\_datos/cen11\\_datos\\_inicio.htm](http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm) Censo de 2011 em Espanha. (consulta em 01032016)

<sup>502</sup> ROIG, Elga Molina, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SpainBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SpainBrochure_09052014.pdf);

<sup>503</sup> <http://goo.gl/xvYL4b> ‘Informe sobre el ajuste del sector inmobiliario español’ (Madrid: Ministerio de Fomento, 2012) <http://goo.gl/UuKfdy>;

promover a aquisição de habitação própria, de custos controlados é certo, mas sempre para aquisição, o que levou a este organismo público, nos últimos 4 anos tivesse assistido a um decréscimo drástico da sua actividade, com muitas das habitações do seu *portfolio*, por tipologia desadequada, sem procura e sem vocação para o arrendamento.<sup>504</sup> Como resultado de tudo isto, a situação das famílias em relação aos mútuos hipotecários

em atraso ou mesmo em incumprimento total, cresceu drasticamente desde há já 20 anos, o que gerou um profundo drama social dos despejos, que atingiram cerca de 416.975 famílias, gerando uma vaga de suicídios e dramas profundos que dilaceraram a sociedade espanhola, de tal maneira que motivou, em 2013, por parte do Tribunal Europeu de Justiça, primeiro, sob a forma de recomendações, depois de sentenças, para que esta figura jurídica da reversão, que também em Portugal, violava gravemente os direitos dos consumidores tanto mais que e ainda por cima, retirava a casa ao devedor, mas lhe mantinha os ónus, fosse alterada, uma vez que a mesma protegia apenas e sempre uma das partes, sempre o credor, normalmente um banco ou uma sociedade prestatícia, quando não ambas, tendo assim essa lei sido mudada, considerando a nova lei que a reversão anula a dívida e liberta o devedor, o que motivou acres reclamações e protestos por parte das entidades credoras.<sup>505</sup>

## **ESTÓNIA**

Breve visão do mercado de habitação na Estónia

O mercado de habitação na Estónia apresenta como característica principal a de ser na sua maioria constituída por um mercado de proprietários, logo e por tal, com uma crescente tendência para, e em nosso entender, um bloqueamento progressivo em termos de dinâmica e reconfiguração, reconfiguração essa que segundo os censos respectivamente de 2000 e 2011, levou a um crescimento muito notório da figura do proprietário em detrimento da figura do arrendatário, em percentagens que neste momento atingem respectivamente valores percentuais de 82% dos primeiros, 15% de arrendatários, 1,7% de habitação pública para arrendamento e uma quase inexistência de

---

<sup>504</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 84, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>505</sup> <http://www.economist.com/blogs/schumpeter/2013/02/spain%E2%80%99s-bad-bank> (consulta a 15062016)

habitação social, tal como a conhecemos em Portugal, conforme o que vimos nas estatísticas da Estónia.<sup>506, 507</sup>

A quase totalidade das habitações sob este regime está sob a tutela dos municípios, nomeadamente nas duas principais cidades, Tallinn e Tartu, sendo que a maior parte destas habitações são entregues a sectores da população verdadeiramente carentes, quer por razões de natureza económica, quer por razões de deficiência, casais jovens e minorias, ou ainda e finalmente em relação às habitações de melhor qualidade, muitas delas, embora escassas e cada vez menos, estão atribuídas como casas de função a altos funcionários dessas mesmas autarquias. Por sua vez e ainda como herança útil dos tempos passados do socialismo no país, os proprietários, cerca de 60% dos mesmos, estão organizados em corporativas de proprietários, que desta forma e com recurso a este tipo de organização se constituem como um grupo coeso, capaz de obter vantagens comparativas em termos de serviços, nomeadamente no domínio da reparação e da manutenção das respectivas frações habitacionais, conforme HUSSAR, Ave.<sup>508</sup>

O país, no seu todo não padece de carência de habitação disponível, sendo que a maior parte das habitações devolutas e disponíveis se encontram distribuídas pelas zonas rurais do país, ao mesmo tempo que, nas principais cidades, se assiste a uma crescente necessidade de habitações que possam ser destinadas a novos extractos de população, nomeadamente casais jovens ou famílias de um só elemento, enquanto que e paradoxalmente se verifica a existência de habitações que, com áreas mais amplas, estão ocupadas por famílias de dois elementos em regime de subocupação.<sup>509</sup>

## **FINLÂNDIA**

Breve visão do mercado de habitação na Finlândia

O departamento de estatística da Finlândia dá-nos conhecimento que em 2013 existiam

2.906.000 habitações das quais 306.000 se encontravam em regime de habitação periódica e daquele número global, 44 % eram em blocos de apartamentos. Deste valor

---

<sup>506</sup> <http://www.stat.ee/database>. Estatísticas da Estónia;

<sup>507</sup> HUSSAR, Ave, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/EstoniaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/EstoniaBrochure_09052014.pdf) pág 2 e ss. (consulta a 12062016;)

<sup>508</sup> dem, ibidem, pág 2 e ss;

<sup>509</sup> European Commission (2014) Country-Specific Recommendations to Estonia [http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/2014/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/2014/index_en.htm))

total, 67% eram habitadas pelos respectivos proprietários e 30% eram habitadas em regime de arrendamento, cerca de 15% em arrendamento privado e os restantes 15% em arrendamento subsidiado pelo Estado, em regime de habitação social, sendo que os 1,4% de tipo de arrendamento restante correspondiam a um regime de pagamento por conta, com direito a ocupação, que se pode configurar com o que se designa bancariamente por ALD, que pode ou não ser subsidiado pelo Estado e sofre de algumas limitações em relação à titularidade total, como nos diz RALLI.<sup>510</sup>,<sup>511</sup>

A procura de habitação para arrendamento tem crescido de forma muito acentuada desde há cerca de 20 anos, tendo sido postas no mercado em 2013, 32.000 habitações, 43% das quais se destinavam ao mercado de arrendamento e eram constituídas por frações habitacionais em blocos de apartamentos, de acordo com o Official Statistics of Finland (OSF).<sup>512</sup>

O custo da habitação na Finlândia tem crescido muito acentuadamente com um aumento dos custos nominais em cerca de 150% desde 1993, muito mais forte que o valor acrescido da inflação no país para o mesmo período, que foi de 84%, 150% que mesmo assim, são substancialmente inferiores aos dos países nórdicos vizinhos, nomeadamente na Suécia, crescimento esse de preços que apenas foi interrompido no ano de 2008/9, pelas razões que são conhecidas, acréscimo esse que motivou maior dificuldade de acesso á habitação, quer em regime de arrendamento, quer em regime de aquisição, o que gerou crescimento da dívida individual e das famílias, ligada ao sector, muito embora esta dívida fosse inferior ao standard europeu e perfeitamente comportável pelos orçamentos familiares, revelado por MARREZ. e PONTUCH.<sup>513</sup>

A procura tem ficado sempre acima da oferta, não apenas pela questão dos preços de construção mas e também pela indisponibilidade de terrenos disponíveis no mercado nomeadamente em áreas metropolitanas, de que Helsínquia é exemplo mais que perfeito, o que dificulta o acesso à habitação por parte de jovens, individualmente ou em casal,

---

<sup>510</sup> RALLI, Tommi, National Report on Finland, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 8 e ss (consulta a 02062016)

<sup>511</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 48, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>512</sup> [http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/Rental%20housing%20Finland%20GT\\_Dec\\_2013.Pdf](http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/Rental%20housing%20Finland%20GT_Dec_2013.Pdf) e ( Official Statistics of Finland (OSF), Dwellings and housing conditions [http://tilastokeskus.fi/til/asas/2013/01/asas\\_2013\\_01\\_2014-10-16\\_kat\\_001\\_en.html](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_kat_001_en.html) )

<sup>513</sup> MARREZ, H. e PONTUCH, P., Finland's high house prices and household debt: a source of concern?, ECFIN Country Focus [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2013/pdf/cf\\_vol10\\_issue6\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue6_en.pdf) e ( EMF Hypostat, [www.hypo.org](http://www.hypo.org);

assim como e também para os imigrantes e ainda mais para os sem abrigo, cada vez em maior número e vulnerabilidade, em Helsínquia.<sup>514</sup>

## **FRANÇA**

Breve visão do mercado de habitação na França

A situação da habitação, no seu todo, quer privada, quer pública e social, em França é muito grave e desequilibrada, pior ainda, com nítida tendência para um agravamento na medida em que a carência é gritante, as necessidades são crescentes, muito embora o diagnóstico desta situação seja social, económica e politicamente consensual no sentido da necessidade urgente e inadiável de intervenção pública e privada, numa necessidade realista de pelo menos 500.000 novas casas por ano, havendo a perfeita noção de que o sector da construção é um exemplo perfeito e acabado da introdução de mais-valias na cadeia de rendimentos individual e colectiva do país, uma vez que gera postos de trabalho, crescimento do PIB, dos impostos e de toda a fileira de actividade industrial, comercial e de serviços em França, conforme TOPALOV e HOUARD, (dir.). assim como MEDDTL–DiHAL e ainda HOEKSTRA e CORNETTE.<sup>515, 516, 517</sup>

Existe uma necessidade premente e uma procura crescente de habitações a preços compatíveis com a capacidade económica das pessoas que as procuram e, a agravar tudo, uma perda de cerca de 133.000 habitações, em relação à procura, ano após ano, isto desde 2007 e até 2014, que constitui um símbolo perfeito da tendência do país neste setor crucial da actividade económica e do bem-estar social dos habitantes de França, sabendo-se que esta crise resulta, como acima dissemos, de uma muito insuficiente oferta de habitação, que pelo simples facto de existir, força o crescimento dos preços da habitação existente e disponível, levando a elevados custos sociais, como nos relatam MAURY , Yan e ZITTOUN, Philippe.<sup>518</sup>

---

<sup>514</sup> European Observatory on Homelessness (2014), Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update <http://www.feantsaresearch.org/>;

<sup>515</sup> TOPALOV Ch. (1987), *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la FNSP ;

<sup>516</sup> HOUARD, N. (dir.). 2011a. *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris : La Documentation française ; MEDDTL–DiHAL

<sup>517</sup> HOEKSTRA, Joris (Chapter 1-4 and 9); Dr. CORNETTE, Fanny , (Chapter 5-8 and 9), *National Report on France*, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 8 e ss (consulta a 02/06/2016);

<sup>518</sup> MAURY, Yan, *Les HLM - L'État providence vu d'en bas*, 2001 & ZITTOUN, Philippe, *La politique du logement (1981-1995) – Transformations d'une politique publique controversée*, 2001

Estes efeitos são perfeitamente visíveis no crescimento dos “clochards”, designação francesa para “sem abrigo” ou tecnocraticamente designados por “SDF”, acrónimo politicamente correcto de “sem domicílio fixo”, assim como para o crescimento da dificuldade de acesso á habitação, mas e também a uma perca de 0,4% a menos no crescimento do PIB potencial em 2014, assim como a uma perca de 100.000 empregos potenciais, gerando uma quebra muito forte da receita fiscal, na ordem dos biliões de euros, tanto para o Estado como para as regiões e finalmente para os municípios, com a contrapartida nefasta do crescimento dos subsídios e subvenções sociais, tanto para os desempregados como para as suas famílias.<sup>519</sup>

A tudo o que antes foi dito, juntam-se as peculiaridades da governação francesa, misto de centralismo e de atomização política, que no que respeita à política de habitação embaraça e cria entropismo, entre o centralismo ministerial para definição do modelo social e económico da habitação, sedado em Paris e a que se junta e muitas vezes se opõe, a visão local das Comunidades e dos municípios, porventura ainda mais complexa que a visão central e centralista, muito embora um consenso alargado esteja a crescer, envolvendo todos os intervenientes, alguns deles inesperados, caso de algumas confederações patronais.

## **GRÉCIA**

Breve visão do mercado de habitação na Grécia

Conforme o Censo de 2011 o número total de residências na Grécia era de 6.384.353, dos quais, 35.5% estão desabitadas, um número extraordinariamente elevado, mas que engloba as residências temporárias e de férias, que neste país de ilhas e de elevado ratio de turistas e reformados europeus, se explica com mais facilidade.

No valor total das que estão habitadas, 73.2% são pelo respectivo proprietário, a que se juntam 21.7% arrendadas e 5.1% sob outros regimes não especificados no documento, das quais algumas o são em regime de propriedade corporativa, conforme nos mostra o Censo populacional e habitacional da Grécia, 2011.<sup>520, 521</sup>

---

<sup>519</sup> [http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/feantsa-studies\\_04-web2.pdf](http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/feantsa-studies_04-web2.pdf), Extent and Profile of Homelessness in European Member States EOH Comparative Studies on Homelessness Brussels – December 2014 A Statistical Update, pág 40 e outras, (consulta a 18062016)

<sup>520</sup> Censo populacional e habitacional da Grécia, 2011.  
[http://www.statistics.gr/documents/20181/1215267/A1602\\_SAM07\\_DT\\_DC\\_00\\_2011\\_01\\_F\\_EN.pdf/fb71f487-c113-4f0e-8055-e301c68377b4](http://www.statistics.gr/documents/20181/1215267/A1602_SAM07_DT_DC_00_2011_01_F_EN.pdf/fb71f487-c113-4f0e-8055-e301c68377b4)

<sup>521</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 54, ( consulta frequente como obra guia)

Devido à crise económica e financeira do país, desde 2008, o mercado de habitação da Grécia encontra-se em recessão e as expectativas a curto e médio prazo são negativas, tanto mais que conforme os valores supra, há excesso de oferta e uma reduzida procura, de tal maneira que em 2014, a percentagem de redução no número de transacções caiu 33,8%, em relação ao início da recessão, valor esse que foi acompanhado pelo concomitante perca de valor unitário da habitação transaccionada em termos de mercado, que desceu também desde 2008 e até 2014, ano em que a quebra de valor foi de 7,5%, em relação ao ano anterior, movimento que foi também acompanhado no mercado de arrendamento, conforme o que foi apresentado no índice de valor para arrendamento, negativo já por 3 anos consecutivos, conforme MITRAKOS.<sup>522</sup>

Paradoxalmente, ou talvez não, assiste-se a uma carência crescente de habitação a valores abordáveis pelos potenciais interessados tanto mais que o custo da habitação constitui para os gregos uma parcela cada vez maior do seu rendimento global em relação ao mesmo valor, para os demais países da UE, valor esse que atingiu em 2012, os 32% do rendimento disponível para cada cidadão, valor esse muito mais agravado para os pobres e famílias fragilizadas economicamente, onde esse mesmo valor percentual ultrapassa os 65% do rendimento disponível, o que provoca um valor de incumprimento contratual do mal parado, no referente à habitação, que cresceu em valores de 3.6% em 2007, para 28.1% em 2014, 12,9% para o crédito hipotecário ligado á compra de habitação, assim como no cumprimento das rendas contratualizadas a que se juntam os valores de incumprimento das dívidas de electricidade, água e gás no valor de 31,8%, os valores globais mais elevados de incumprimento de toda a UE.<sup>523</sup>

Esta situação calamitosa global levou a que o Governo, em 2011 e até 2013, tivesse determinado por lei a proibição imposta aos bancos e entidades creditícias de accionar confiscos por dívida das moradas de família, cujo valor não ultrapassasse os 200.000€, a que se acrescentou uma nova limitação de impossibilidade de confisco de tal tipo de bem a agravados ou famílias com um rendimento inferior a 35 000€ anuais, isto apesar de, contrariamente a Espanha e Portugal, o número total deste tipo de penhora não fosse muito elevado, de acordo com KONISTIS.<sup>524</sup>

---

<sup>522</sup> MITRAKOS, Theodore Bank of Greece, 2013 EMF HYPOSTAT, pág. 45, [http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT\\_2013.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT_2013.pdf) (consulta a 18062016)

<sup>523</sup> ec.europa.eu/eurostat/.../EU\_statistics\_on\_income\_and\_living\_co...(consulta a 18062016)

<sup>524</sup> KONISTIS, Thomas [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GreeceBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GreeceBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss (consulta a 18062016)



Toda esta situação gerou um crescimento dos “*sem abrigo*” no país que cresceu em torno dos 25% de 2009 e 2011, num valor que atingiu cerca de 20.000, muitos deles não correspondendo apenas á imagem clássica desta figura, mas e também a cidadãos jovens, homens, mulheres e até crianças, quando não mesmo famílias inteiras, muito agravado pela inexistência de ofertas de emprego e brutal descida de rendimento *per capita*, que atingiu e fez crescer cada vez mais, este grupo mais desfavorecido, ao qual começaram a chegar pessoas que até aí se encontravam classificadas, não apenas como pobres mas, e mesmo, como pertencentes à classe média, uns e outros incapazes de conseguir satisfazer os brutais aumentos de custos ligados á habitação, não acompanhados pelo cada vez mais que necessário apoio social, esse também brutalmente diminuído, face á necessidade e procura. <sup>525</sup>

## **HOLANDA**

Breve visão do mercado de habitação na Holanda

A Holanda é o país da Europa e da UE com a mais elevada percentagem de habitação social. A habitação neste país caracteriza-se por 60% de habitação própria, 33% de habitação social, em regime de arrendamento, a que se soma 7% de arrendamento privado, de acordo com HAFFNER, VAN DER VEEN e BOUNJOUH. <sup>526</sup>

Quase 80% dos 2,9 milhões de casas para habitação, pertencem a sociedades de carácter não lucrativo e por tal razão são de arrendamento que podemos designar de social, arrendamento esse que tem um valor fixado por lei, de 495€ por mês, habitadas na sua maior parte por jovens holandeses, a que se juntam quase um terço dos arrendatários, na 3ª idade, logo acima dos 65 anos de idade, a quem estas casas estão também destinadas por lei, como nos mostra o Census Holanda 2011. <sup>527</sup>, <sup>528</sup>

O sector social da habitação na Holanda é o de maior qualidade em toda a UE, o que não quer dizer nem implica que seja muito caro como já foi dito, uma vez que tem que responder às necessidades de um grupo de cidadãos, cujos rendimentos anuais não

---

<sup>525</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 54, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>526</sup> HAFFNER, Marietta, VAN DER VEEN, Menno, BOUNJOUH, Hafida

National Report for the Netherlands. TENLAW Project, 2014, pág 5 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>527</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe), pág 72, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>528</sup> Census Holanda 2011, <https://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/5FDCE1B4-0654-45DA-8D7E-807A0213DE66/0/2014b57pub.pdf>, pág 36 e ss, (consulta a 22062016)

podem ultrapassar o valor de 34 229€, regras essas que são aplicáveis a todas as frações cuja renda não pode ultrapassar o valor de 710,68€ por mês.<sup>529</sup>

Entre 2006 e 2011 os preços da habitação caíram cerca de 20% e o número de transacções imobiliárias, em torno dos 45%, o que se revelou muito impactante para toda a actividade ligada ao sector da construção e a toda a economia em geral, mas hoje e falamos de 2015, os mais actuais números a que tivemos acesso, o mercado parece estar a recuperar da crise, já desde 2013, com os preços e as transacções de novo a subir, tanto em termos de aquisição, como em termos de arrendamento, tendo subido em 2013 cerca de 4,7%, para os novos contratos.<sup>530</sup>

O mercado não consegue responder da parte da oferta às crescentes solicitações da procura, nomeadamente no sector ligado ao arrendamento, o que tem levado a um “*deficit*” de mais de 17.000 novas habitações por ano, que se estima que virá a atingir um valor em torno das 300.000 por volta do ano de 2020, nomeadamente nas zonas metropolitanas das grandes cidades, tais como Utrecht, Amsterdam, Rotterdam e The Hague, com especial ênfase no mercado destinado ao arrendamento, ao mesmo tempo que zonas que estão a perder população, caso de Zeeland, Groningen e Limburg são excedentárias num fenómeno de concentração populacional, nas 4 zonas metropolitanas, acima mencionadas, que levam a prever que cerca de um terço de todos os municípios holandeses em 2040 terão perdido 25% da sua população.<sup>531</sup>

A Holanda não detém apenas a maior percentagem de habitação social na UE, detém também esse lugar no que respeita aos valores ligados à habitação em relação ao seu PIB, com uma percentagem que atinge já os 108% desse valor bruto, que foram consequência de uma elevada securização, por parte do sector segurador de créditos, em relação ao crédito bancário para compra de habitação mas e também ao facto de tais transacções serem beneficiadas, em termos fiscais, nomeadamente a isenção dos juros em termos de IRS, o que não apenas alavancou o negócio mas produziu hoje, em período económico mais desfavorável, uma percentagem de incumprimento total ou parcial muito elevado de cerca de 30%.<sup>532</sup>

---

<sup>529</sup> <https://www.government.nl/topics/minimum-wage/contents/amount-of-the-minimum-wage><https://www.government.nl/topics/minimum-wage/contents/amount-of-the-minimum-wage> (consulta a 22062016)

<sup>530</sup> Financiamento da habitação na Holanda, [www.housingeurope.eu/file/141/download](http://www.housingeurope.eu/file/141/download), pág 42 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>531</sup> Census Holanda 2011, <https://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/5FDCE1B4-0654-45DA-8D7E-807A0213DE66/0/2014b57pub.pdf>, pág 30 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>532</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 54, ( consulta frequente como obra guia)

Esta nova situação, inusitada para os padrões do país, forçou o setor social da habitação a reforçar o investimento em cerca de 5,6 mil milhões de euros, após uma queda em torno dos 25% da sua oferta disponível, entre os anos de 2009 e 2012, valores esses que, e mesmo assim, respondem por cerca de 60% de todo o sector da construção na Holanda, apesar do ritmo de construção previsto no país tenha vindo a cair das 150.000 casas previstas para cerca de 100.000 nos próximos 5 anos. <sup>533</sup>

## HUNGRIA

Breve visão do mercado de habitação na Hungria

O censo efectuado na Hungria em 2011 dá-nos a conhecer que o *stock* global de habitação no país é de em torno de 4,4 milhões de habitações, das quais, cerca de 12%, 528.000 estão devolutas, fora do mercado ou como 2ª residência. Deste total global e segundo o mesmo documento, 92% são pertença e são habitadas pelo seu proprietário, uma característica muito marcante dos ex países do Leste, das quais 4% estarão arrendadas, percentagem essa muito conservadora, uma vez que os números reais andarão em torno dos 8%, 3% serão de arrendamento municipal que podemos dizer e considerar como de habitação social ou de função, resquícios do anterior regime, valores que desceram de cerca de 19% em 1990 até aos já acima citados 3% em 2011, redução essa feita através de venda da propriedade municipal para privados. <sup>534</sup>, <sup>535</sup>

Cerca de 69% do total das habitações postas no mercado de arrendamento situam-se em Budapeste e igualmente nas maiores cidades do país, de tal maneira que o balanço destes valores leva a uma carência nos dias de hoje de cerca de 300.000 casas que possam ser adquiridas ou arrendadas pelos cidadãos carentes de habitação, valores esses agravados pelo facto de se assistir, desde há alguns anos a uma redução muito acentuada do número de habitações novas ou recondicionadas, postas no mercado, passando de 36. 075 novas habitações em 2007 para 7.293 em 2013, o que paradoxal, mas compreensivelmente devido à crise económica, levou a uma concomitante desvalorização do valor unitário da habitação, em cerca de 25%, em 2011, tendo como valor padrão 100 em 2008, valor esse

---

<sup>533</sup> European Mortgage Federation (2013). Hypostat 2013 - A review of Europe's mortgage and housing markets in [http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT\\_2013.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/HYPOSTAT_2013.pdf), pág 5 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>534</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 56, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>535</sup> <http://www.ksh.hu/docs/eng/xftp/idoszaki/nepsz2011/enepszelo2011.pdf>, pág 19 e ss, (consulta a 22062016)

que é idêntico aos das transacções efectuadas no mercado, conforme HEGEDUS, HORVATH, TELLER e TOSICS.<sup>536</sup>

O valor médio de dívida em relação ao PIB é de cerca de 20,7%, mas estes valores, estatisticamente muito mais baixos que a média europeia, que é de cerca de 52% e na Holanda para cima de 101%, como veremos mais à frente na análise do país, são enganadores, uma vez que muitas das habitações adquiridas foram pagas através de empréstimos em moeda estrangeira, contraídos em bancos europeus, à semelhança da Polónia e no caso português, via nosso BCP Poland, nomeadamente euros e não e apenas em forints, o que se está a revelar um quebra-cabeças, quer para os bancos, quer para os proprietários, devido às alterações de valor cambial das duas moedas e à alteração da taxa de juros e *spreads* levadas a cabo pelos bancos financiadores, na tentativa de reduzirem os prejuízos, assim como os elevados valores e percentagens de incumprimento.<sup>537</sup>

Em conclusão pode ser dito em relação à Hungria que muitos dos graves problemas com que o país se defrontava em 1990 no que respeita à habitação, tem vindo a ser debelados, mas os efeitos de crise desde 2008 tem sido graves e difíceis de combater, tanto do ponto de vista da qualidade geral da habitação disponível, como ainda e principalmente do facto que este país é logo a seguir à Roménia, aquele em que mais se faz sentir a falta de habitação, em valores que rondam os 17,2% da população, em comparação com os 5,2% da média geral na UE, como ainda da fuga aos impostos praticada neste sector, via arrendamentos não declarados, a que se soma um atraso muito manifesto em termos de economia de energia em relação à habitação, o que motivou já, em 2014, reparos e preocupações por parte da UE.<sup>538</sup>

## **IRLANDA**

Breve visão do mercado de habitação na Irlanda

O mercado de habitação na Irlanda foi entre 1990 e 2006 o mercado mais dinâmico e especulativo de toda a OCDE e por tal razão, também de toda a UE, com um crescimento real dos preços de habitação em torno dos 300%, em termos nominais, cerca de 340%, ou

---

<sup>536</sup> HEGEDUS, J., HORVATH, V., TELLER, N., TOSICS, N  
[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/HungaryBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/HungaryBrochure_09052014.pdf), pág 3 e ss  
(consulta a 22062016)

<sup>537</sup> [ec.europa.eu/eurostat/.../EU\\_statistics\\_on\\_income\\_and\\_living\\_co...](http://ec.europa.eu/eurostat/.../EU_statistics_on_income_and_living_co...)(consulta a 22062016)

<sup>538</sup> <http://www.ksh.hu/docs/eng/xftp/idoszaki/nepsz2011/enepszelo2011.pdf>, pág 27 e ss (consulta a 22062016)

seja uma enorme bolha especulativa, de previsões designadas por dinâmicas, mas fortemente explosiva no curto e médio prazos e de facto assim foi.

Em simultâneo com esta gargantuesca subida de preços o *stock* de casas disponíveis no mercado, para transacção cresceu 150%, tudo sustentado por um sector da construção civil e obras públicas aparentemente infatigável e pretensamente saudável para todos os intervenientes, representando valores do PIB, em torno dos 10% em comparação com a década de 90 em que havia já sido de 5%, conforme JORDAN, Mark.<sup>539</sup>,<sup>540</sup>,<sup>541</sup>

A crise a que a Irlanda não escapou e foi forte vítima, levou a que o maior e mais dramáticos esforço foi prosseguido na intervenção na banca, uma vez que a crise foi não só financeira mas essencialmente bancária e o governo corajosamente conseguiu inverter a situação, nomeadamente no mercado de habitação e propriedades estando os preços a conseguir retomar uma tendência ascendente, com vista à recuperação, com especial vigor em Dublin e repercussão imediata no crescimento dos valores de arrendamento, em cerca de 30%, os quais estão já apenas a cerca de 6% do que era pedido em 2007, auge dos preços, conforme podemos ver em BURTON, tanto mais que a crise provocou ainda outras vítimas entre as quais avultam os compradores de propriedade, entre 2005 e 2007, a maior parte deles compradores de habitação em Dublin, no auge do mercado especulativo e logo a preços muito inflacionados, de tal maneira que ainda hoje, 2016, 52% dos mútuos estão em regime de imparidade e desfavorecimento para o adquirente, e desses, cerca de 16,9%, simplesmente em incumprimento puro.<sup>542</sup>,<sup>543</sup>,<sup>544</sup>

Outra consequência imediata da crise e da sua recuperação duríssima foi o decréscimo na actividade de construção civil de habitação que desceu das 80.000 unidades por ano em 2006, para cerca de 10.000 frações em 2012, ao mesmo tempo que e nesse mesmo ano foram postas no mercado 1.391 habitações económicas, 515 das quais

---

<sup>539</sup> ECFIN Country Focus, Ireland's housing market: bubble trouble [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/publication13187\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/publication13187_en.pdf), pág 3 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>540</sup> JORDAN, Mark National Report for Republic of Ireland, TEN LAW, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 2 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>541</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 56, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>542</sup> [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf), pág 4 e ss, 8 consulta a 22062106)

<sup>543</sup> BURTON, Joan, The Daft.ie (2014) An analysis of recent trends in the Irish rental market <https://c0.dmstatic.com/627/report/q4-2014-daft-rental-report.pdf>, <https://www.daft.ie/report/> (consulta a 22062106)

<sup>544</sup> IMF Multi-country Report (2015), Housing Recoveries: cluster report on Denmark, Ireland, kingdom of the Netherlands - the Netherlands, and Spain <https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42577.0>, pág 4 e ss, (consulta a 22062016)

em Dublin, disponibilizadas por municípios e associações de moradores, de tal forma que e como é previsível, a especulação virou-se essencialmente para a construção da habitação de qualidade superior e escritórios e essa tendência manteve-se na recuperação, assistindo-se a uma falta de habitação de preço médio e baixo, particularmente no mercado de habitação social, o que está a contribuir para um recrudescer da especulação, aumentando os preços pedidos e fragilizando a satisfação destas necessidades, de tal forma, e em tal amplitude, que se estimam necessárias cerca de 80.000 novas habitações entre 2014 e 2018, cerca de 18.000 anuais, das quais cerca de metade delas, só para a área metropolitana de Dublin.<sup>545</sup>,<sup>546</sup>

Ao mesmo tempo, as listas de espera de habitação social atingem números de solicitações em torno das 90.000, quase o dobro das existentes no início da crise, ao mesmo tempo que o número de “sem abrigo” cresceu quase exponencialmente, conforme números fornecidos por um departamento de protecção social, a “Tenancy Protection Service” (TPS) que recebeu 2.910 solicitações de apoio urgente para 1.303 famílias em risco iminente de irem viver para a rua.<sup>547</sup>

## **ITÁLIA**

Breve visão do mercado de habitação na Itália

Os valores percentuais de posse e uso de habitação na Itália são respectivamente de 67,2% das habitações serem ocupadas pelos seus proprietários, 16,3% do total em regime de arrendamento privado, 5,5% em regime de arrendamento social e 11% em regime não perfeitamente definido, sendo que da percentagem social, a maior parte das habitações são pertença e propriedade de companhias do domínio público pertencentes a entidades de carácter local, designadas em Itália pelo acrónimo de “ex-IACP”, conforme nos revela o Censo de Itália, de 2011.<sup>548</sup>

Os valores de habitação em regime de ocupação pelo proprietário decaíram ligeiramente desde 2010, ao mesmo tempo que, e por ventura ligado a este movimento de

---

<sup>545</sup> NESC (2014), Review of Irish Social and Affordable Housing Provision <http://www.nesc.ie/en/publications/publications/nesc-secretariat-papers/secretariat-paper-10/> pág 7 e ss, (consulta a 22062016)

<sup>546</sup> NESC (2014), Social Housing at the Crossroads <http://www.nesc.ie/en/publications/publications/nesc-reports/social-housing-at-the-crossroads-possibilities-for-investment-provision-and-cost-rental/> (consulta a 22062016)

<sup>547</sup> Housing Agency (2014) Housing Supply Requirements in Ireland’s Urban Settlements 2014 – 2018 <http://www.housing.ie/Housing/media/Media/Publications/Future-Housing-Supply-Requirements-Report.pdf>, pág 6 a 8, (consulta a 22062016)

<sup>548</sup> Censo Itália, 2011, ISTAT, [http://dati-censimentopopolazione.istat.it/http://www.istat.it/it/files/2013/12/Nota-diffusione\\_delle\\_abitazioni20122013.pdf](http://dati-censimentopopolazione.istat.it/http://www.istat.it/it/files/2013/12/Nota-diffusione_delle_abitazioni20122013.pdf), (consulta a 23062016)

“desapropriação”, o número de habitações em regime de aluguer cresceu quase em igual valor numérico, o que poderá significar transferência de proprietários para arrendatários, ou passagem de alguns para um regime não discriminado, cerca de 11,5%, o que se apresenta anormalmente alto em valores estatísticos.<sup>549, 550</sup>

Devido á crise económica global, desde 2008 e até aos dias de hoje, o mercado de habitação sofreu um grande impacto, ao mesmo tempo que a situação económica da maior parte dos cidadãos era fortemente atingida, tanto mais que os bancos apertaram as condições de crédito e de acesso à habitação, o que provocou uma quebra no mercado de habitação, em valores superiores a 30%, no que se refere á aquisição e de cerca de 15%, no que toca ao valor dos arrendamentos, mas e mesmo assim os valores comumente praticados, quer para a aquisição, quer para o arrendamento, ainda se mantém muito elevados, como podemos ver em BIANCHI.<sup>551</sup>

Na Itália, o Mercado cooperativo teve sempre uma importância muito acentuada na regulação e fornecimento de habitação, intervindo activamente na quantidade de habitação à disposição da procura, ao mesmo tempo que regulava de forma equilibrada e interveniente no valor da habitação para aquisição, mas e até este sector cooperativo foi atingido pela crise económica, mau grado os seus preços serem cerca de 10 a 30% mais abordáveis que o mercado privado de habitação.<sup>552</sup>

Assiste-se hoje a uma necessidade crescente de habitação abordável e económica para uma procura por parte de cidadãos fragilizados pela crise económica que se mantém persistente em valores em volta dos 2,5 milhões de famílias que, por razões de natureza diversa estão em estado de carência, das quais, cerca de 650.000 delas procuram habitação social, mas não a encontram, ao mesmo tempo que, muito do parque habitacional nas principais cidades, se começa a apresentar degradado e carente de intervenções, mais ou menos profundas, face à sua idade e vetustez.<sup>553</sup>

---

<sup>549</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 62, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>550</sup> Censo Itália, habitações, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx> (consulta a 23062016)

<sup>551</sup> BIANCHI, Ranieri, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/ItalyBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/ItalyBrochure_09052014.pdf), pág 2 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>552</sup> Habitação social na Itália - [http://www.federCasa.it/news/una\\_casa\\_per\\_tutti/FEDERCASA\\_alloggio\\_sociale.pdf](http://www.federCasa.it/news/una_casa_per_tutti/FEDERCASA_alloggio_sociale.pdf), (consulta a 23062016))

<sup>553</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>, (consulta a 23062106)



A situação só não é mais grave pelo facto de que a Itália é um dos países onde os jovens se mantêm mais tempo em casa dos seus progenitores, de tal forma que 60% do grupo etário entre os 18 e os 34 anos, continua a viver com os pais e estes números estão a crescer, factor de carência em habitação, que é igualmente afectado, desta vez negativamente pelo facto de que a população italiana se está a urbanizar de forma crescente, vivendo cada vez em maior percentagem e número nas grandes cidades, abandonando as zonas rurais, onde muita da habitação começa a ficar deserta e disponível, mas não procurada, o que agrava a situação de falta de habitação, nomeadamente nos grandes centros urbanos onde se concentra já mais de 35% da população total.<sup>554</sup>

## **LETÓNIA**

Breve visão do mercado de habitação na Letónia

Os elementos disponíveis em matéria de população e de habitação são-nos fornecidos pelo último Censo levado a cabo no país, o qual data de 2011. Nele podemos verificar que 58,8% das habitações são habitadas pelos seus respectivos proprietários, 12,2% o são em regime de arrendamento, 0,4% em regime de habitação social ou pública e 27,5% o são em condições não perfeitamente definidas, o que em nosso entender é um número muito elevado, o que revela um regime de habitação ainda em transição, pelo menos em termos da definição do regime de propriedade, não apresentando o mesmo Censo, uma discriminação inequívoca da natureza da habitação em termos de privada, publica ou social, sendo esta última, e como é comum em países do ex bloco de Leste, mesmo os Bálticos, de natureza municipal, disponibilizada a cidadãos com condição económica e social frágil, como revela USSAR, Ave.<sup>555, 556</sup>

A Letónia sofre de uma crescente subida dos custos ligados à habitação, com uma subida muito substancial que se iniciou em 2007, de tal forma que o crescimento do valor nominal das habitações, assim como dos arrendamentos, começou a ultrapassar substancialmente os rendimentos disponíveis por parte dos cidadãos carentes de habitação,

---

<sup>554</sup> <http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=16677>, pá 4 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>555</sup> USSAR, Ave, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/EE-LV-LT%20comparison%20report%2020150203.pdf>, pá 4 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>556</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pá 64, ( consulta frequente como obra guia)



não acompanhando a oferta de forma alguma a procura, o que gerou escassez e sobrevalorização da habitação disponível no mercado.<sup>557, 558</sup>

Neste momento em que escrevemos, as necessidades em habitação no país calculam-se em torno dos 19%, muito embora a situação não seja aparentemente tão crítica como em outros países, tendo em conta a população e a situação económica, à qual a Letónia tem conseguido fazer frente, com taxas satisfatórias de crescimento.<sup>559</sup>

O parque de habitação do país é constituído por habitações na sua generalidade antigas e com uma qualidade abaixo do *standard* europeu, agravado por uma muito deficiente performance, em termos de economia de energia, de tal forma que apenas 2% das habitações inseridas em blocos de apartamentos, a forma mais comum de habitação na capital e em meio urbano, beneficiam de isolamento térmico, o que baixa a sua qualidade habitacional e agrava fortemente os custos em energia.<sup>560</sup>

## LITUÂNIA

Breve visão do mercado de habitação na Lituânia

O mercado de habitação da Lituânia caracteriza-se por uma elevadíssima percentagem de cidadãos vivendo na sua própria habitação, em regime de propriedade plena da mesma, em valor percentual de cerca de 88,6% do total, a que se juntam 11,45% em regime de habitação arrendada, não existindo, pelo menos em termos estatísticos qualquer outro tipo de vínculo, seja ele cooperativo ou público, muito menos de índole social, tanto mais que o mercado de habitação deste país é considerado mesmo a nível oficial como reduzido, o que por outro lado encobre um mercado paralelo de alguma dimensão, com maior expressão nas 3 principais cidades do país, Vilnius, Kaunas e Klaipeda, de acordo com KOLOMIJCEVA e USSAR.<sup>561, 562</sup>

---

<sup>557</sup> ECFIN Country focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics, [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/cf-vol9\\_2\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm)

<sup>558</sup> [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/2012/cf\\_vol9\\_issue2\\_2012.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/2012/cf_vol9_issue2_2012.pdf), pág 2 e ss, (consulta a 23062016)

<sup>559</sup> The Central statistical bureau of Latvia, 2 September (consulta a 23062016)  
In <http://www.csb.gov.lv>, <http://www.csb.gov.lv/en/statistikas-temas/metodologija/number-private-households-37179.html>, (consulta a 23062016)

<sup>560</sup> European Commission Staff working document, Country Report Latvia 2015  
[http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015\\_latvia\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_latvia_en.pdf) (consulta a 23062016)

<sup>561</sup> KOLOMIJCEVA Julija (2014) National Report for Latvia, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>, pág 33 e ss, 8 (consulta a 23062016)

<sup>562</sup> USSAR, Ave, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/EE-LV-LT%20comparison%20report%2020150203.pdf>, pág 4 e ss, (consulta a 23062016)

Assiste-se a uma falta crónica de habitação acessível, nomeadamente para os grupos sociais mais desfavorecidos, aqueles que não tem capacidade para adquirir casa ou até mesmo arrendá-la, tanto mais que, como já dissemos o mercado social é muito reduzido, quase não existente e se limita a um resquício do património municipal, restos da antiga posse por parte do Estado e dos municípios, do acervo de habitação em prática e uso nos países socialistas, da propriedade estatal, resquício esse que nem estatisticamente é considerado, muito embora o Censo de 2011 declare 18.926 habitações, como património municipal ou estatal, cerca de 1,6% do acervo total, o que não reflete toda a realidade uma vez que de acordo com a Ten LAW, cerca de 3% do total de habitações disponíveis é considerada como estatal ou municipal como nos mostra o 2011 Census, Official Statistics e MIKELĖNAITĖ.<sup>563, 564</sup>

Este acervo tem vindo a reduzir-se e nos últimos anos não tem havido acréscimo na construção de nova habitação deste tipo, de tal forma que o número de cidadãos carentes e solicitantes deste tipo de habitação, tem vindo a crescer e em 2011 era já de cerca de 30 484, um crescimento de 3,4 vezes, entre 2004 e 2011, quase todos de carácter urbano, em cerca de 14 municípios, crescimento esse que as autoridades de habitação do país estimam que continuará a crescer 4 a 5% ao ano, de tal maneira que em 2020 a carência terá crescido em mais cerca de 30 000 habitações de tipo apartamento.<sup>565, 566</sup>

A crise global de 2007/2008 perturbou fortemente o Mercado nos 3 estados bálticos e a Lituânia não escapou aos seus efeitos no sector do imobiliário, assistindo-se a uma grande desvalorização do valor de mercado e no número de transacções efectuadas, muito embora em 2011 o mercado se tivesse minimamente reequilibrado, com um reganhar dos preços e uma estabilização de negócios no sector.<sup>567</sup>

Apesar disso, o mercado não conseguiu ainda regressar aos volumes e valor anterior à crise tanto mais que o Estado, preventivamente, introduziu regras limitativas no crescimento dos tectos de valorização do edificado, de forma a evitar as crises especulativas que agravaram a crise noutros países de maior dimensão, assim como e a

---

<sup>563</sup> 2011 Census, Official Statistics Portal, <http://osp.stat.gov.lt/en/temines-lenteles>, (consulta 23062016)

<sup>564</sup> MIKELĖNAITĖ, Akvilė [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport_09052014.pdf), pág 4 e ss, (consulta 23062016)

<sup>565</sup> Ministry of the Environment (2012), [http://www.am.lt/VI/article.php3?article\\_id=11543](http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=11543) (consulta a 23062016)

<sup>566</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 66, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>567</sup> European Commission (2014) Alert Mechanism Report 2015 [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf), pág. 18 e ss (consulta a 23062016)

nível individual impôs limites ao nível de endividamento pessoal, destinado à compra de habitação, aquilo que em Portugal se designa por “taxa de esforço”, em sede de empréstimo bancário para mútuo hipotecário, medida essa que se fez necessária, face à redução de salários e aumento do custo de vida, como produto suplementar da crise financeira.<sup>568, 569</sup>

## **LUXEMBURGO**

Breve visão do mercado de habitação no Luxemburgo

No Luxemburgo, 69% das habitações são de propriedade dos respectivos habitantes, 28,3% são arrendatários das habitações em que habitam e 2,7% habitam frações sem terem que satisfazer qualquer encargo, verificando-se um elevado ratio de cidadãos a viver em moradia monofamiliar, nomeadamente entre aqueles que são proprietários, um dos maiores valores em toda a EU, conforme o censo de 2011.<sup>570</sup>

O mercado de arrendamento tem crescido muito, a seguir à crise e até como resposta a ela, tanto mais que os investidores consideram o arrendamento como um bom negócio, assim como a compra de casa para a introduzir no mercado de arrendamento, mau grado a preferência dos luxemburgueses ser a de aquisição de casa própria, como podemos ler em SANTOSILVA.<sup>571, 572</sup>

A capital e a sua área metropolitana é de longe, a zona com preços mais elevados, de tal forma que a cerca de 30 minutos de viatura, os preços para habitações da mesma tipologia é já cerca de 22% mais baratos, sendo a habitação no país tão cara em relação aos países limítrofes, que mais de 7.700 cidadãos luxemburgueses vivem no estrangeiro devido ao preço dos arrendamentos e da aquisição de habitação, no seu próprio país, o que é fácil em termos de deslocação, dada a proximidade entre os países nesta zonas.<sup>573</sup>

---

<sup>568</sup> ECFIN Country Focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2012/cf-vol9\\_2\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm) (consulta 23062016)

<sup>569</sup> European Commission, Country Report Lithuania 2015 [http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm), pag 11 e ss, (consulta 23062016)

<sup>570</sup> STATEC, Population Census 2011 <http://www.statistiques.public.lu>, <http://www.statistiques.public.lu/fr/population-emploi/rp2011/caracteristiques-personnelles/index.html>, (consulta a 23062016)

<sup>571</sup> SANTOS SILVA, Marta National Report for Luxemburg, TENLAW, [www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html), pág 21 e ss, (consulta a 24062016)

<sup>572</sup> STATEC (2014) Le Logement en chiffres [www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/logementchiffres/index.html](http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/logementchiffres/index.html)

<sup>573</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 68, ( consulta frequente como obra guia)

Entre 2007 e 2014 o preço da habitação no Luxemburgo cresceu cerca de 25%, ao contrário do que se passava na restante UE onde os preços nesse mesmo ano eram mais baixos que no início da crise de 2007, o que provocou uma subida concomitante do preço dos terrenos com aptidão para a construção, os quais subiram de forma e em valores idênticos à habitação, o que não deixa de preocupar os analistas e participantes no mercado que, por tudo isto, o consideram ainda especulativo e “aquecido”, muito embora dada a natureza da economia do país, muito ligada aos negócios internacionais e mantendo uma grande procura, quer de casas, quer de terrenos, permita considerar que não está aparentemente próximo, o momento de ajustamento súbito para baixo, apesar de se assistir a um desinvestimento, em construção e obras públicas no país.<sup>574</sup>

Nos últimos anos e também pela queda no mercado de construção, tem-se vindo a assistir a uma desajustamento entre a oferta e a procura de habitação, tanto mais que se verifica um crescimento populacional, o 2º maior na UE, devido à imigração e à manutenção dos ratios populacionais, o que tem contribuído para o crescimento das áreas habitacionais e para congestão no trânsito e circulação no país que, como se sabe é de reduzida dimensão.<sup>575</sup>

Este crescimento irá determinar uma necessidade suplementar em habitação de cerca de 129 000 novas habitações, até 2030, cerca de 6.500 novas habitações por ano, contra um volume de construção posta no mercado, entre 2002 e 2010, de cerca de 2. 800 novas casas, o que tem vindo a agravar o “*deficit*” em habitação.<sup>576</sup>

De acordo com o organismo de tutela de habitação no Grã-ducado, o “Fonds du Logement”, em 2013 estavam registadas 1.149 famílias como requerentes de arrendamento de habitação subsidiada, valor que tinha crescido, em relação ao ano anterior, em que o mesmo tipo de requerimento havia sido feito por 930 cidadãos.<sup>577</sup>

---

<sup>574</sup> European Commission Alert Mechanism Report 2015  
[http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf), Consulta a 23062016)

<sup>575</sup> European Commission Staff Working Paper 2014  
[http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/swd2014\\_luxembourg\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/swd2014_luxembourg_en.pdf), (consulta a 23062016)

<sup>576</sup> STATEC Working Paper (2011), Projections des ménages privés et besoins en logement 2010-2030, STATEC Working Paper (2011), Projections des ménages privés et besoins en logement 2010-2030, (consulta a 23062016)

<sup>577</sup> Fonds pour le développement du logement et de l’habitat RAPPORTS ET BILAN 2013,  
[http://5.149.114.75/upload/docs/application/pdf/2014-12/bilan\\_fdl\\_2013.pdf](http://5.149.114.75/upload/docs/application/pdf/2014-12/bilan_fdl_2013.pdf) (consulta a 23062016)

## MALTA

### Breve visão do mercado de habitação em Malta

O último censo efectuado no país foi em 2011. Dele podemos retirar que nesse ano o número de habitações do país era de 223.850, dos quais 68,2% estavam ocupadas. Desse valor total, 13,3%, ou seja 29.848 eram de habitação sazonal e 18,4%, cerca de 41.232, estavam efectivamente devolutas, sendo que, em matéria de condições de habitabilidade, as entidades públicas do sector considerem que, cerca de 50% do *stock* global desocupado, ou ocupado intermitentemente, tenha boas condições de habitabilidade e não seja por incapacidade de habitação que se encontram vagas, conforme o Censo de 2011.<sup>578</sup>

No que respeita às habitações com ocupação permanente, 76,45% são-no pelo respectivo proprietário, sendo que dessa percentagem, cerca de 60,4% estão isentas de ónus, e 16,4% estão onerados com direitos de superfície. Arrendadas são cerca de 19,86% e 2,75% estão habitadas, sem encargos para o seu utilizador, por enfiteuse ou por cedência não onerosa, consideradas ambas como livres de encargos nos números gerais de estatística.<sup>579</sup>

O parque habitacional do país é novo em termos de média, uma vez que cerca de um terço do total de habitações no país foi construída entre os anos de 1971 e 1990, um ritmo elevado de construção que abrandou posteriormente, uma vez que entre 2001 e 2011 foram construídas 19.423 novas habitações, o que não chega a 10% do parque global, ritmo esse que abrandou ainda mais e quase parou entre 2007 e 2009, devido à crise, de que o país ainda se não libertou na totalidade, sendo que e até 2007, os preços subiram fortemente, gerando uma pré bolha especulativa, com um valor de aumento de cerca de 78,9%, mais de 10% ao ano, o que veio a diminuir durante a crise, muito embora tal diminuição de cerca de 2% ao ano, não tenha sido tão forte como noutros países.<sup>580</sup>

A queda mais severa em termos de valor e de percentagem, cerca de 21,1%, deu-se entre 2007 e 2008, mas e nos últimos 6 trimestres o valor da propriedade tem de novo começado e se mantido em ritmo de subida, como consequência dos incentivos de

---

<sup>578</sup> National Statistical Office. Census of population and housing 2011 - Final report. [http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011\\_Final%20Report.pdf](http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011_Final%20Report.pdf) (consulta a 23062016)

<sup>579</sup> Global Property Guide (2015) House prices in Malta continue to rise <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Malta> (consulta a 23062016)

<sup>580</sup> EU SILC, 2013, <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>, (consulta a 23062016)

natureza fiscal, do género do programa português dos designados Vistos Gold, mas menos oneroso para o investidor, programa esse lançado no mercado em 2013, uma vez que coloca como tecto mínimo de investimento

350.000 Euros ou um aluguer anual de 16.000 euros, figura essa não contemplada no nosso programa, mas é mais ambicioso que o criado em Portugal, pois abre a porta a uma eventual obtenção de nacionalidade maltesa e logo Schengen, para o investidor e seus familiares, a que acresce em termos fiscais um IRC de 5% e ou mesmo a totalidade da isenção.

É de salientar que esta subida dos preços da habitação não tem aparentemente prejudicado, quer o acesso ao arrendamento, quer à aquisição de habitação e que tanto os custos das “utilidades”, quanto a qualidade global do parque habitacional de Malta são de nível comparado, senão superior aos da média do parque habitacional da UE, todos os países confundidos, conforme XERRI.<sup>581</sup>,<sup>582</sup>

## **POLÓNIA**

Breve visão do mercado de habitação na Polónia

Na Polónia e de acordo com o Departamento Central de Estatísticas, o parque habitacional do país tinha, em 2013, 13.853.000 habitações com um ratio de 360 habitações por 1000 habitantes, o mais baixo de toda a EU, de acordo com o Censo Polónia e o que nos é dito por PANEK.<sup>583</sup>,<sup>584</sup>

Dessas, quase 14 milhões de habitações, cerca de 75,45% delas, eram habitadas pelos respectivos proprietários, das quais 57,2% eram moradias e 18,2% eram andares integrados em condomínios, 16,2% eram de origem cooperativa, 6,7% eram de aluguer, via municípios, 0,8% eram de empresas públicas de habitação, as designadas localmente por “TBS” e os restantes 0,2% eram e são de propriedade estatal, via Ministério das Finanças.

---

<sup>581</sup> XERRI, Kurt , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/MaltaReport\\_16092014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/MaltaReport_16092014.pdf), pág 4, 14, (consulta a 16062016)

<sup>582</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 70, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>583</sup> Censo Polónia Central Statistical Office of Poland <http://stat.gov.pl/en/> <http://stat.gov.pl/en/basic-data/> ( consulta a 25062016)

<sup>584</sup> PANEK Grzegorz , [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport\\_16012015.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/PolandReport_16012015.pdf), pág 4 e ss, (consulta a 24062016)

O património imobiliário das cooperativas tem vindo a ser alienado progressivamente via privatização, processo esse incentivado pelo Estado, que promove a aquisição privada de habitação, o que, e mesmo assim, não tem reduzido de forma substancial, o importante papel das cooperativas no mercado imobiliário polaco, tanto mais que o peso da habitação de carácter municipal se mantém igualmente importante e pratica uma política de preços de renda muito mais acessível que o mercado privado, totalmente virado para a maximização do lucro.<sup>585</sup>

No que toca ao “*deficit*” de habitação conjugado com o ritmo de construção da novas habitações, assiste-se a uma redução excepcional desse mesmo ritmo que era de cerca de 1 milhão de habitações em 2011, para cerca de 500000 em 2014, com um valor anual de construção em torno das 150 mil novas casas por ano, em 2014, 143.000 para ser mais preciso, um ritmo de 3,7 novas casas por mil habitantes, na sua maior parte construídas ou mandadas construir pelos respectivos proprietários ou por empresas de construção, para posterior venda.<sup>586</sup>

O financiamento de todas estas novas habitações, assim como a aquisição das mais antigas, tem sido feita com recurso a mútuo hipotecário, mas estão já na ordem do dia e adivinha-se um colapso potencial, sustentado no facto de que muitos dos empréstimos, recebidos num período de economia aquecida pela euforia pré crise, não estavam suportados por garantias suficientemente sólidas, situação essa ainda mais agravada, por muitos dos contratos terem sido celebrados em moeda “forte”, no caso mais frequente em Francos suíços e em Euros, com as consequências que já vimos antes para outros países da UE, do ex bloco de Leste, situação essa a que o “nosso” BCP está comprometido a nível de balanços, conforme o que foi determinado pelo Banco Central da Polónia e seus organismos de supervisão.<sup>587</sup>

No que respeita à estabilidade dos preços da habitação, estes tem-se mantido estáveis por mérito do baixo nível de juros e *spreads* praticados pela banca comercial, muito embora estes mesmos bancos, numa antecipação de eventuais incumprimentos, tenham reforçado as exigências ao nível das garantias reais para autorizar novos empréstimos, apesar de o nível e valor dos arrendamentos seja em tudo idêntico ao valor da aquisição, o que, se por um lado estabiliza os preços, por outro lado impele á compra.<sup>588</sup>

---

<sup>585</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 74, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>586</sup> <http://stat.gov.pl/en/topics/population/census-2011-results/>(consulta a 24062016)

<sup>587</sup> <https://www.nbp.pl/en/systemfinansowy/fsr201501.pdf>, pág 100 e ss, (consulta a 25062016)

<sup>588</sup> <https://www.nbp.pl/en/systemfinansowy/fsr201501.pdf>, pág 9 e ss, (consulta a 25062016)



## PORTUGAL

Portugal foi alvo de um estudo mais aprofundado, seguindo as mesmas linhas guia, mas inserido em capítulo próprio da tese, o III, razão pela qual não está aqui inserido.

## REINO UNIDO

Breve visão do mercado de habitação no Reino Unido

A habitação social no Reino Unido é basicamente propiciada por duas entidades, multiplicadas por múltiplas organizações, as “Housing Associations” (HA) e as “Local Authorities” (LA), que após décadas, cerca de duas, de quase inactividade, após o consulado Thatcher, ressurgiram e estão a reganhar importância do sector da habitação social no Reino Unido, um sector que foi severamente fragilizado pelas políticas liberais dos sucessivos governos do país em matéria de habitação social e não só, o que levou a que o número de habitações postas no mercado não correspondesse, de forma algum, a ao crescimento das necessidades, nomeadamente nas grandes cidades e principalmente na área metropolitana de Londres, conforme ORJI e SPARKES.<sup>589</sup>, <sup>590</sup>, <sup>591</sup>, <sup>592</sup>

As acima designadas LA, puseram no mercado em 2013/2013, apenas 2.330 habitações, enquanto as HA introduziram no mesmo mercado e no mesmo período, cerca de 27.160 novas casas, assistindo-se a uma figura que durante muito tempo, pudemos dizer décadas, teve uma importância grande mas não primordial em relação ao fornecimento de habitação social, falamos do mercado privado, ao mesmo tempo que a figura do proprietário da sua própria habitação tem vindo a perder expressão quantitativa no mercado britânico, ressaltando-se como é evidente as devidas proporções, isto principalmente após a crise global de 2007/8, tendo-se assistido a um nítido declínio da produção e colocação no mercado privado de novas habitações.

Com a queda do mercado público e o decréscimo do mercado privado assiste-se, desde então e ainda hoje, a uma carência muito elevada de habitação, por quase todo o Reino Unido, principalmente no que se refere a habitação a preços médios e abordáveis por

---

<sup>589</sup> National Housing Federation, Home Truths 2014/15: Broken Market, Broken Dreams <https://www.housing.org.uk/media/home-truths/> [http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/Home\\_Truths\\_2014\\_-.pdf](http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/Home_Truths_2014_-.pdf), pág 2 e ss, (consulta a 26062106)

<sup>590</sup> <https://www.gov.uk/housing-association-homes/apply-for-a-home>, (consulta a 27062016)

<sup>591</sup> [http://www.local.gov.uk/c/document\\_library/get\\_file?uuid=a5b2c920-8f40-4eae-9852-8b983724f5bc&groupId=10180](http://www.local.gov.uk/c/document_library/get_file?uuid=a5b2c920-8f40-4eae-9852-8b983724f5bc&groupId=10180), pág 33 e outras, (consulta a 27062016)

<sup>592</sup> Dr ORJI, Peter , University of Southampton/University of Kingston, Professor SPARKES, Peter, University of Southampton, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/England&WalesReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/England&WalesReport_09052014.pdf), pág 7 e ss, (consulta a 27062016)



famílias ou cidadãos de extractos sociais baixo e médio, “*deficit*” esse de cerca de 243.000 novas habitações por ano, mas de que apenas são construídas cerca de metade das necessidades efectivas, sem pensar sequer no acumular das necessidades, ano por ano, que estão pendentes, e que a este ritmo jamais serão satisfeitas, o que tem influência crescente no preço e na disponibilidade, sendo que ambos são razões inversas.<sup>593</sup>

Este crescimento de preços face às necessidades anualmente criadas e acumuladas, tem feito crescer os preços de transacção, de uma forma quase exponencial, de tal maneira que, por todo o país, os preços cresceram face ao salário anual que serve de bitola, 7 vezes, enquanto nos anos 90 tinham crescido 4,5 vezes, de forma diversa e não homogénea por todo o país, fazendo avultar as diferenças regionais, com uma subida do índice de preços de 185,5 em janeiro de 2008, para 197,4 em abril de 2014, com o índice 100 para o ano de 2002, com o valor mais elevado atingido em Londres, onde os preços tem subido em espiral e se revelam dos mais caros em toda a UE, ao mesmo tempo que no sudoeste de Inglaterra, apenas cresceram, para o mesmo período, cerca de 7,2% com a descida mais dramática de preços na Irlanda do Norte com uma perca acumulada de 49,6%.<sup>594</sup>

Com muitos dos inquilinos do sector privado a gastarem mais de 40% do seu rendimento disponível apenas e só para satisfazer os encargos com a habitação no mercado privado, comparado com os cerca de 30% no sector público, sendo estes valores apenas e só os praticados para a aquisição, mas o mesmo se tem passado com o arrendamento, o que tem levado a um aumento da factura dos encargos públicos com o suporte à habitação que vai já muito acima dos

4.8 mil milhões de Libras, recebidos pelos beneficiários de tais medidas e a encargo do Orçamento.<sup>595, 596, 597</sup>

Estes encargos, a que nos referimos anteriormente, cresceram de 21.400 milhões de Libras em 2010/11 para 26.800 em 2013/14, apesar de, mesmo com um apoio crescente

---

<sup>593</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 88, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>594</sup> <http://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/2015-10-13#house-price-index-uk-summary> (consulta a 27062016)

<sup>595</sup> DCLG English Housing Survey 2012/13  
[https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/284648/English\\_Housing\\_Survey\\_Headline\\_Report\\_2012-13.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/284648/English_Housing_Survey_Headline_Report_2012-13.pdf) (consulta a 27062016)

<sup>596</sup> Housing Benefit caseload statistics (data November 2014)  
<https://www.gov.uk/government/statistics/numberof-housing-benefit-claimants-and-average-weekly-spare-room-subsidy-amount-withdrawal> (consulta a 27062016)

<sup>597</sup> <https://www.gov.uk/government/statistics/housing-benefit-caseload-statistics> (consulta a 27062016)

às condições médias de vida, no que se refere á habitação, se continuarem a degradar fortemente, coma lista de espera para habitação social que vai já nos 11.368. 300 pedidos de famílias nas LA, a que se juntam 53.000 famílias inscritas, como “sem abrigo”, às quais, e bem, é dada prioridade por parte das entidades públicas, a que se acrescentam outras cerca de 60.000 famílias a viver em abrigos temporários.<sup>598, 599, 600</sup>

## **ROMÉNIA**

Breve visão do mercado de habitação na Roménia

De acordo com o censo levado a cabo na Roménia em 2012, 98,2% do parque habitacional do país é ocupado pelos seus proprietários, a maior percentagem deste tipo de propriedade em toda a UE, 1,5% mantém-se ainda na posse do Estado, ligado a casas de função ou casas de índole social extrema e 0,3% por outro tipo de vínculo jurídico não discriminado.<sup>601</sup>

Por estas percentagens e oficialmente, pode dizer-se que não existe no país mercado privado de arrendamento de habitação, o que não é de forma alguma e totalmente verdade, e isso pode-se verificar pela existência de agências de imobiliário, que tem amplas carteiras de habitação para arrendar, assim como se pode ver na imprensa diária com múltiplos anúncios deste tipo, tanto mais que, após 1990 e nos anos que se lhe seguiram, muitas habitações foram devolvidas aos seus proprietários ou familiares destes, após décadas de nacionalização promovidas pelo governo comunista, sendo que tal situação se deve a mera economia subterrânea de fuga ao fisco, de tal forma que os números e percentagens reais de habitação posta no mercado de arrendamento andam próximos dos 10 a 12% do total, conforme BEJAN, BOTONOGU e ARMASU.<sup>602</sup>

O mercado de habitação na Roménia mantém-se em regime recessivo, com uma profunda depreciação das habitações postas no mercado, após uma subida entre 2002 e

---

<sup>598</sup> Live tables on rents, lettings and tenancies <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/livatables-on-rents-lettings-and-tenancies> (consulta a 27062016)

<sup>599</sup> Live tables on homelessness <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/livatables-on-homelessness> (consulta a 26062016)

<sup>600</sup> DCLG (2014) Statutory Homelessness: July to September Quarter 2014 England (consulta a 26062016) [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/385695/201409\\_Statutory\\_Homelessness.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/385695/201409_Statutory_Homelessness.pdf)

<sup>601</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 78, ( consulta frequente como obra guia)

<sup>602</sup> BEJAN, I., BOTONOGU, F., ARMASU, I., National Report on Romania, TEN LAW, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport_09052014.pdf), pág 20 e ss, (consulta a 25062016)

2007, na antecipação da entrada do país na UE, mas a crise financeira global teve grande impacto na economia do país e também naturalmente no mercado de habitação que caiu em 2009, 20,62%, 4,07% em 2011, 1,31% em 2012 e 3% em 2013, ao mesmo tempo que o mercado de construção civil se mantém deprimido, de tal forma que o total de habitações novas postas no mercado em 2013 caiu 7,6% em comparação com ano anterior, ao mesmo tempo que em 2014, apenas 42.589 casas foram disponibilizadas, menos 2,3% que no ano anterior.<sup>603</sup>

No que concerne a habitação construída pelo Estado com fins sociais, assistiu-se a uma queda do seu número de apenas 1.117 em 2013, para 923 em 2014, ao mesmo tempo que, no que tocava a qualidade intrínseca da casa, respeitante ao equipamento em casas de banho e em cozinhas, esta era deplorável e tal era muito comum por toda a Roménia, especialmente nas zonas rurais, de tal maneira que, cerca de um terço das casas no país, não tinha casa de banho interior e um outro terço não estava equipado com banheira ou chuveiro, dando-nos o censo uma imagem estatística de apenas 66,7% das casas serem abastecidas de água, via rede pública, 65,1% tinham esgotos 96,6% tinham energia eléctrica e 44,4% tinham sistema de aquecimento central, num país com um clima continental, muito rigoroso no Inverno, de acordo, uma vez mais com BEJAN, BOTONOGU e ARMASU.<sup>604</sup>, <sup>605</sup>, <sup>606</sup>

## SUÉCIA

Breve visão do mercado de habitação na Suécia

O mercado de habitação na Suécia caracteriza-se por ter 40% do volume total de habitação ocupada pelo seu proprietário, 22% por arrendamento público, 19% arrendamento privado e 19% propriedade, via cooperativa, com a particularidade de, por definição legal, não existir habitação social no país, não havendo subsídio à habitação na Suécia, mas quase metade do *stock* disponível é propriedade de empresas especializadas na habitação, sob tutela municipal, alguma dela reservada para cidadãos mais frágeis, em termos sociais e ou económicos, mas na sua maior parte disponíveis para

---

<sup>603</sup> Global Property Guide (2015). Property in Romania. <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania> (consulta a 25062016)

<sup>604</sup> BEJAN, I., BOTONOGU, F., ARMASU, I., National Report on Romania, TEN LAW, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/RomaniaReport_09052014.pdf), pág 49 e ss, (consulta a 25062016)

<sup>605</sup> <http://actmedia.eu/economic/statistics-construction-of-dwellings-in-quarter-iv-and-year-2014/56874>, (consulta a 26062016)

<sup>606</sup> <http://actmedia.eu/economic/bucharest-s-2-room-flats-not-recorded-higher-prices-in-the-last-12-months/56873>, (consulta a 26062016)

todos os cidadãos, sem distinção de género, raça, crença, ou rendimento económico, conforme BÅÅTH.<sup>607, 608</sup>

Quase metade do parque habitacional colocado no arrendamento, não tem grandes diferenças em termos de custo de renda, quer no sector público, quer no privado ou no cooperativo, sendo o valor dessas mesmas rendas decidido anualmente, por negociação entre arrendatários e senhorios através da figura de um leilão público, sendo que o que prevalece é sempre o designado “utility value”, como revela WHITEHEAD.<sup>609</sup>

O mercado de habitação sueco está neste momento e já há algum tempo sujeito a grande pressão, principalmente nas regiões metropolitanas, uma vez que o país apresenta uma das mais elevadas percentagens de urbanização da UE, agravado pelo facto de que o ritmo de construção tem vindo a decrescer substancialmente, ao mesmo tempo que o número de habitantes tem vindo a crescer e as perspectivas de futuro vão no sentido do agravar destas duas variáveis, de tal maneira que o número de construções entre 2008 e 2013 foi de cerca de 150.000 novas habitações, enquanto a procura se cifrou no valor de 276 000, para o mesmo período temporal, o que reflectiu igualmente a crise financeira global, a que se deve somar um “*deficit*” de 126 000 para as 436 000 habitações que se estimam que virão a ser necessárias até 2020.<sup>610</sup>

A Suécia tem um dos 3 mais reduzidos ritmos de construção da UE, em parceria com a Holanda e o Reino Unido, o que além de gerar carência, dá origem a um preço cerca de 55% mais elevado que a média na UE, com um crescimento muito acima do valor da inflação, em torno de 2,5 vezes maior, do que era o valor médio na década de 90, tomado 1995 como padrão, tanto mais que os preços começaram de imediato a crescer, logo em 2009, muito disto causado pela pressão sofrida pelas grandes cidades, nomeadamente Stockholm, Gothenburg e Malmö, cidades onde se tem assistido a um grande crescimento do arrendamento privado, principalmente por parte de estrangeiros.<sup>611, 612</sup>

---

<sup>607</sup> [www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe](http://www.housingeurope.eu/.../the-state-of-housing-in-the-Europe), pág 86, ( consulta como obra guia)

<sup>608</sup> BÅÅTH, Olivia, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_09052014.pdf), pág 32 e ss, (consulta a 27062016)

<sup>609</sup> WHITEHEAD, C (2012) The Private Rented Sector in the New Century - A comparative approach [http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB\[1\].pdf](http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB[1].pdf), Visão geral, (consulta a 26062016)

<sup>610</sup> [http://www.scb.se/statistik/\\_publikationer/BO0801\\_2012A01\\_BR\\_BO01BR1201.pdf](http://www.scb.se/statistik/_publikationer/BO0801_2012A01_BR_BO01BR1201.pdf), pág 212 e ss, (consulta a 27062016)

<sup>611</sup> Idem, ibidem.

<sup>612</sup> Eurostat [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Comparative\\_price\\_levels\\_for\\_investment](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Comparative_price_levels_for_investment) (consulta a 27062016)

# INQUÉRITO

Inquérito lançado no Bairro de Santo Amaro (BSAm)

## Inquérito por Questionário

Este questionário destina-se à recolha de informações para a realização de um estudo acerca da *caracterização da população residente no Complexo Habitacional de Santo Amaro*.

Pedimos-lhe a sua colaboração e agradecemos a sua disponibilidade, garantindo o anonimato e sigilo dos dados obtidos. O tratamento dos dados será apenas utilizado para fins de investigação, em sede de uma tese de doutoramento em Estudos Urbanos, na Universidade Nova de Lisboa/ISCTE. Obrigado pela sua cooperação.

**Inquilino:** ☐ - IHM ☐ - SOCIOHABITAFUNCHAL

1. **Tipologia** ☐ T0 ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5
  2. **Género** ☐ Feminino ☐ Masculino
  3. **Idade do Inquirido** ☐ 12-17 ☐ 18-29 ☐ 30- 45 ☐ 46-54 ☐ 55-65 ☐ > 65
  4. **Onde morava antes?** ☐ CHSA ☐ Noutro ☐ Barraca ☐ Parte casa ☐ Família
  5. **Estado civil**
    - ☐ Solteiro(a)
    - ☐ Casado(a)
    - ☐ União de facto
    - ☐ Divorciado(a)
    - ☐ Viúvo(a)
  6. **Habilitações literárias**
    - ☐ Não sabe ler nem escrever
    - ☐ Ensino Básico:
      - ☐ 1º Ciclo (1º ao 4º ano)
      - ☐ 2º Ciclo (5º ao 6º ano)
      - ☐ 3º Ciclo (7º ao 9º ano)
    - ☐ Ensino Secundário (10º ao 12º ano)
    - ☐ Ensino Superior
- Atualmente está a estudar?** ☐ Sim ☐ Não
- Ensino recorrente ☐ Sim ☐ Não
- Cursos de Formação ☐ Sim ☐ Não
7. **Condição perante o trabalho.**
    - ☐ Estudante
    - ☐ Empregado(a) por conta de outrem
    - ☐ Empregado(a) por conta própria
    - ☐ Desempregado(a) à procura de novo emprego
    - ☐ Desempregado(a) à procura do primeiro emprego
    - ☐ Reformado(a)

- ☐ Empregada doméstica
- ☐ Dona de casa
- ☐ Sem ocupação
- ☐ Não pode trabalhar por doença ou invalidez
- ☐ Gostava de ter uma profissão/ocupação? ☐ Sim ☐ Não

**8. No caso de se encontrar a trabalhar, que tipo de vínculo contratual tem?**

- ☐ Efectivo
- ☐ Contrato sem termo
- ☐ Contrato a termo certo
- ☐ Recibo verde
- ☐ Informal. Não tem. Pago à hora ou à tarefa
- ☐ Trabalha como contrapartida obrigatória do subsídio de desemprego

**9. Se não está a trabalhar, recebe algum apoio social? (RSI; Subsídio Complementar; Subsídio por assistência a 3ª pessoa; Pensão de Invalidez; etc.)**

- ☐ Sim
- ☐ Não

**10. Tem problemas de Saúde?**

- ☐ Sim
- ☐ Não

**(Até aqui pedimos informações sobre si. Agora pediremos as suas opiniões)**

**11. Quais as maiores dificuldades do seu dia-a-dia? (escolha as 3 maiores)**

- ☐ Dificuldades financeiras
- ☐ Conflitos familiares
- ☐ Conflitos com a vizinhança
- ☐ Falta de apoio familiar
- ☐ Problemas de saúde
- ☐ Trabalho inseguro/contratos a prazo/pago à tarefa ou à hora
- ☐ Dificuldade de aprendizagem por parte dos descendentes
- ☐ Fácil acesso ao consumo da Droga/Álcool
- ☐ Desemprego

**12. Quais julga serem os maiores problemas do seu Bairro? (escolha os 3 maiores)**

- ☐ Conflitos com a vizinhança
- ☐ Insegurança
- ☐ Violência/Agressões
- ☐ Falta de Limpeza
- ☐ Consumo de Drogas
- ☐ Consumo de Álcool
- ☐ Vandalismo
- ☐ Dificuldade no acesso a serviços públicos
- ☐ Indiferença do senhorio em relação aos moradores
- ☐ Não identifica problemas

**13. Na sua opinião que equipamentos faltam no seu Bairro?** (escolha 3 opções)

- ☐ Espaços Verdes
- ☐ Espaços Desportivos
- ☐ Espaços Lúdicos
- ☐ Espaços de Comércio
- ☐ Espaço de recreio para as crianças
- ☐ Posto da PSP/GNR
- ☐ Equipamentos Sociais
- ☐ Não considera que falem

**14. Que intervenções poderiam ser feitas para melhorar as condições de vida do Bairro?** (escolha 3 opções)

- ☐ Atelier para ocupação de tempos livres
- ☐ Curso de alfabetização de adultos
- ☐ Cursos de formação e habilitação profissional
- ☐ Hortas familiares
- ☐ Lojas solidárias
- ☐ Campo desportivo/campo de jogos
- ☐ Mais segurança pública (PSP)
- ☐ Promover a boa vizinhança e o cuidado pelo bairro e da habitação
- ☐ Requalificação das zonas envolventes (espaços verdes, de lazer; etc.)
- ☐ Obras de conservação e de pintura interior e exterior no bairro
- ☐ Mais espaços de café/pastelaria/bar
- ☐ Não considera que falte nada

**15. Qual acha ser a faixa etária dos residentes com maior necessidade de intervenção?**

- ☐ Crianças (0-6 anos)
- ☐ Jovens (7-14 anos)
- ☐ Jovens adultos (15-25 anos)
- ☐ Adultos (26 - 65 anos)
- ☐ Idosos (> 65 anos)

**16. No seu bairro de Santo Amaro, quer o IHM, quer a SocioHabitaFunchal/CMF, desenvolvem actividades de apoio e formação aos seus moradores. As mesmas têm importância para si?**

- ☐ Sim
- ☐ Não

**17. Já frequentou uma ou mais dessas mesmas actividades?**

- ☐ Sim
- ☐ Não

**18. Teria frequentado as mesmas acções, mesmo que a sua frequência não fosse obrigatória para aceder ou manter subsídios sociais, tipo RSI e outros?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**19. Considera que estas acções de formação fornecidas pela administração, IHM ou SHF/CMF, são importantes para a (o) preparar melhor para o seu dia-a-dia?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**20. Considera que esses serviços e formação recebida criaram uma maior ligação com o seu bairro, com a administração e com os restantes inquilinos?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**(Pedimos-lhe agora algumas respostas sobre a sua relação com o bairro onde vive)**

**21. Mora num bairro social que se supõe ser do seu agrado. Caso fosse necessário para melhorar a gestão e adequação das habitações à necessidade dos inquilinos, aceitaria trocar para outro bairro, mantendo a tipologia da sua fração?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**22. Está disponível para eventuais actualizações da renda que paga, dentro do quadro normativo NRAU, que possa vir a ser aplicado à Habitação Social?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**23. Como inquilino, aceitaria colaborar com o seu trabalho gratuitamente na beneficiação da fração que tem arrendada ou do bairro onde habita, desde que lhe fossem fornecidos os materiais e apenas pedida a mão-de-obra?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**24. Caso tivesse, ou viesse a ter, disponibilidade financeira para tal, seria de seu desejo, tornar-se proprietário da fracção em que habita?**

- ☐ Sim.
- ☐ Não

**O questionário chegou ao fim. Obrigado pela sua colaboração!**



## Legislação:



### MUNICIPIO DE SANTA CRUZ Divisão de Coesão Social

#### **TABELA DE TAXA DE ESFORÇO (PORT. 289/91 DE 14 DE NOVEMBRO)** **CONSIDERANDO A RMMG PARA A RAM - € 570,00** **RESPEITANTE AO ANO DE 2017/2018**

Taxa de  
Esforço

(percentagem)

$R \leq 1,5$ RMMG(€855,00)	10,0%
1,5 RMMG (€855,00) < $R \leq 2,0$ RMMG (€1140,00)	12,5%
2,0 RMMG (€1140,00) < $R \leq 2,5$ RMMG (€1425,00)	15,0%
2,5 RMMG (€1425,00) < $R \leq 3,5$ RMMG (€1995,00)	17,5%
3,5 RMMG (€1995,00) < $R \leq 5,0$ RMMG (€2850,00)	20,0%
5,0 RMMG (€2850,00) < $R \leq$ Renda Técnica	

**R – Rendimentos (Soma dos rendimentos líquidos do agregado familiar)**

**RMMG – Retribuição Mínima Mensal Garantida (Ex – Salário Mínimo Regional)**

**Retribuição Mínima Mensal Garantida – €570,00 PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL**

**Resolução n.º13/2017 JORAM 1ª Série Renda Mínima: € 28,50 (5% da Retribuição Mínima Mensal Garantida)**

**PORTARIA 67/68 DE 22 DE JUNHO DE 1989**

**Dedução por filhos (5% RMMG)**

Filhos

1	-	€28,50
2	-	€57,00
3	-	€85,50
4	-	€114,00
5	-	€142,80

A dedução vai até ao máximo de 25% da RMMG

**Rendimentos - Deduções**

Solteiros ≤ 25 anos – considera-se 50% do seu rendimento.

Pensionistas ou Reformados – considera-se 50% do seu rendimento.

**Rendimentos considerados no cálculo da renda:**

Rendimento considerado no cálculo da renda – Vencimento líquido acrescido das diuturnidades (não são considerados outros abonos de carácter certo ou eventual, casos de subsídios de refeição, abonos de família, ajudas de custo, entre outros).

**Renda Social** ≤ a 20% da soma dos rendimentos do agregado.

Fonte: Câmara Municipal de Santa Cruz

Actividades de carácter social prosseguidas pelas instituições IHM e SHF

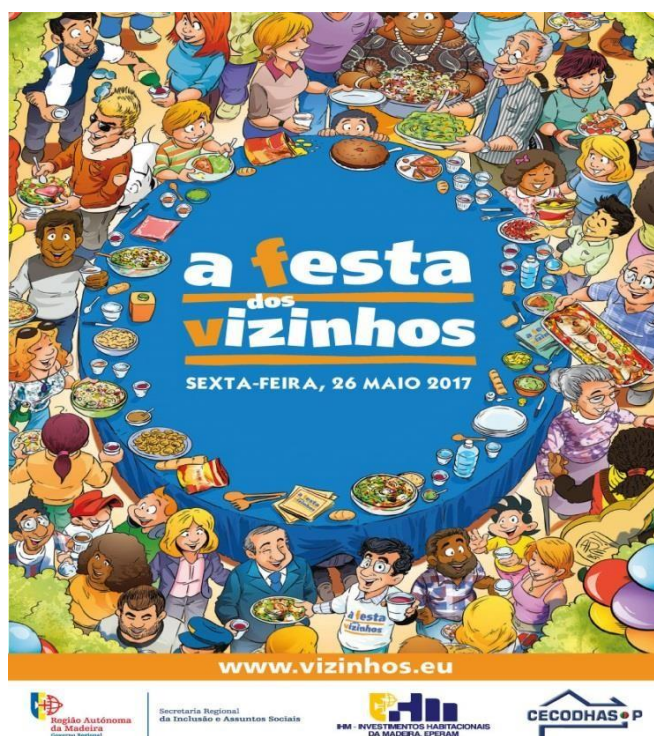
## Workshop Olhar por Ti <sup>613</sup>

<b>Objetivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotar os destinatários de ferramentas com vista à valorização da sua imagem</li> <li>- Fomentar a auto-estima</li> <li>- Aplicar a maquilhagem adequadamente</li> </ul>
<b>Locais a realizar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Comunitário da Nazaré</li> <li>- Polo Comunitário de Santa Luzia</li> <li>- Polo Comunitário do Ribeiro Real</li> <li>- Polo Comunitário da Estrada Comandante Camacho de Freitas</li> <li>- Complexo Habitacional da Bemposta</li> </ul>
<b>Público – Alvo</b>	Jovens, Mulheres adultas e idosas Prevê-se abranger 300 Participantes
<b>Frequência</b>	1x Bimestral
<b>Calendarização</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Comunitário da Nazaré (1.º trimestre)</li> <li>- Polo Comunitário de Santa Luzia (1.º trimestre)</li> <li>- Polo Comunitário do Ribeiro Real (2.º trimestre)</li> <li>- Polo Comunitário da Estrada Comandante Camacho de Freitas (3.º trimestre)</li> <li>- Complexo Habitacional da Bemposta (4.º trimestre)</li> </ul>
<b>Recursos Humanos</b>	1 Técnica Superior de Intervenção Local
<b>Entidades Parceiras</b>	Entidades Privadas Direção Regional de Qualificação Profissional
<b>Resultados Previstos</b>	Reconhecimento da própria imagem Aumento da auto-estima

613

<sup>613</sup> <http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/atividades>

## Festa dos Vizinhos



## Oficina Solidária SHF



614

---

<sup>614</sup> [http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3&Itemid=38](http://www.cm-funchal.pt/sociohabitafunchal/index.php?option=com_content&view=article&id=3&Itemid=38)

**Relação de todos os empreendimentos de HS na RAM, por  
instituição e por concelho**

Concelho	Complexo Habitacional	Locais e Horários de Atendimento
Câmara de Lobos	Achada Balseiras Seara Velha	Sede da IHM Rua Dr. Pestana Júnior, 6 - Funchal Terça-Feira, das 9.30 às 12.30 e das 14.00 às 17.00 Contacto: 291 207 220
	Palmeira Torre Nova Cidade Colinas Park Padre Pita Ferreira Espírito Santo e Calçada Ilhéu Pedreira Luzirão	Conjunto Habitacional da Palmeira Centro Social e Paroquial de St. <sup>a</sup> Cecília Segunda a Sexta-feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 940 014
	Ribeiro Real	Conjunto Habitacional do Ribeiro Real, Bl. 78 – R/c – B Quinzenalmente à Quinta-feira, das 9.30 às 12.30
	Serrado do Mar	Conjunto Habitacional do Serrado do Mar, Bl. G - R/c Dt. <sup>o</sup> Quinzenalmente à Quarta-feira, das 9.30 às 12.30
	Jardim da Serra	Centro Cívico do Jardim da Serra 1 <sup>a</sup> Quinta-feira do mês, das 9.30 às 12.30
Funchal	Nazaré Vargem Engenho Velho St. <sup>o</sup> António	Gabinete de Atendimento ao Público da Nazaré Av. do Colégio Militar, Bl. 17 – R/c De Segunda a Sexta-feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 776 676
	St. <sup>o</sup> Amaro Quitéria Park Estrada C. C. Freitas Passeio Quebradas	Bairro de St. <sup>o</sup> Amaro II Caminho de St. <sup>a</sup> Quitéria, Bl. 10 – R/c Terça, Quinta e Sexta-feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 763 294
	Hospital	Centro Cultural Luís Camões Av. Luís de Camões, Bl. 14 – Cave Quarta-feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 758 435
	Romeiras	Centro Comunitário das Romeiras Rua 4, Bl. EZ - R/c Dt. <sup>o</sup> Segunda-feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 766 425
	Ajuda	Caminho Velho da Ajuda, Torre 28, R/c Quinzenalmente à Quarta-feira, das 9.30 às 12.30
	São Gonçalo	Sala de Condomínio do Conjunto Habitacional Caminho do Ribeiro Serrão Quinzenalmente à Terça-feira, das 9.30 às 12.30
	Pico dos Barcelos	Centro Comunitário Estrada do Pico dos Barcelos, R/c Quinzenalmente à Quarta-feira, das 9.30 às 12.30

	Arcebispo D. Aires Galeão Edifício St. <sup>a</sup> Luzia Bica de Pau Escadas Quinta do Leme Cancela Beco da Princesa	Sede da IHM Rua Dr. Pestana Júnior, 6 - Funchal Sexta-Feira, das 9.30 às 12.30 e das 14.00 às 17.00 Contacto: 291 207 220
<b>Santa Cruz</b>	Nogueira Casais d'Além Quinta Bean Figueirinhas Assomada Park	Edifício da IHM no Bairro da Nogueira Rua das Camélias Segunda e Terça-Feira, das 9.30 às 12.30 Contacto: 291 922 774
<b>Machico</b>	Torre Vale Edifício Paz Achada	Sede da CPCJ de Machico Impasse da Torre, n.º 5 – R/c Quinta-feira das 9.30 às 12.30
	Bemposta Pescadores Queimada Machico Park Terraço Nascente e Poente	Centro Comunitário Complexo Habitacional da Bemposta, Bl. A3 – Cave Sexta-feira, das 9.30 às 12.30
<b>Santana</b>	Covas Feiteira do Nuno Casais Igreja Achada António Teixeira	Sede da CPCJ de Machico Impasse da Torre, n.º 5 – R/c Quinta-feira das 9.30 às 12.30
<b>Ribeira Brava</b>	Tranqual Poiso	Sede da IHM Rua Dr. Pestana Júnior, 6 - Funchal Terça Feira, das 9.30 às 12.30 e das 14.00 às 17.00 Contacto: 291 207 220
<b>São Vicente</b>	Pomar	Sede da IHM Rua Dr. Pestana Júnior, 6 - Funchal Segunda Feira, das 9.30 às 12.30 e das 14.00 às 17.00 Contacto: 291 207 220
<b>Porto Moniz</b>	Seixal Porto Moniz Santa	Sede da IHM Rua Dr. Pestana Júnior, 6 - Funchal Segunda Feira, das 9.30 às 12.30 e das 14.00 às 17.00 Contacto: 291 207 220
<b>Porto Santo</b>	Bairro dos Professores Matas	PAC – Posto de Atendimento ao Cidadão Avenida Vieira de Castro Segunda e Sexta Feira das 08.30 às 19.30 e Sábado das 08.30 às 13.00 Contacto: 291 980 500

## QUADRO II: Património IHM, concelho por concelho, bairro a bairro<sup>615</sup>

### Câmara de Lobos Números

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos
2	49	214	372	213	0	850	3528	22

### Achada:

### Números

### Ano Ocupação: 2002

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos
0	0	5	7	3	0	15	40	3

### Balseiras Números

### Ano Ocupação: 2002

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.
0	0	5	0	1	0	6	17

### Colinas Park Números

### Ano Ocupação: 2012

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.
0	9	51	4	0	0	64	171

### Edifício Seara Velha Números

### Ano Ocupação: 2014

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
0	1	0	3	0	0	4	9

### Espírito Santo e Calçada Números

### Ano Ocupação: 1983

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos
0	0	0	17	40	0	57	293	3

### Ilhéu Números

### Ano Ocupação: 1986

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos
0	8	6	52	0	0	21	65	4

### Jardim da Serra Números

### Ano Ocupação: 2005

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
0	8	12	12	0	0	32	103

### Luzirão Números

### Ano Ocupação: 1990

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
2	1	2	7	0	0	12	36

### Nova Cidade Números

### Ano Ocupação: 2004

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
0	4	60	80	12	0	156	615

### Padre Pita Ferreira Números

### Ano Ocupação: 1984

T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos
0	0	0	10	2	0	12	5	6

### Palmeira

<sup>615</sup> <http://www.ihm.pt/index.php/patrimonio>

Números												
Ano Ocupação:1982	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	6	18	137	120	0	281		1419			
Pedreira Números												
Ano Ocupação:2003	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	0	4	4	0	0	8		28			
Ribeiro Real Números												
Ano Ocupação:2001	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM		População Aprox.			
	0	11	25	37	13	0	86		361			
Serrado do Mar Números												
Ano Ocupação:1996	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.		Fogos Vendidos	
	0	0	7	29	8	0	44		183		6	
Torre Números												
Ano Ocupação:2001	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	1	19	20	12	0	52		183			
Funchal Números												
	T0T1	T2	T3	T4	T5		Fogos IHM		População Aprox.		Fogos Vendidos	
	11221	745	844	101	32		1954		5598		971	
Ajuda Números												
Ano Ocupação:1982	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM		População Aprox.		Fogos Vendidos	
	0	3	19	39	3	0	64		177		89	
Cancela Números												
Ano Ocupação:1989	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	0	0	0	1	1	2		11			
Complexo Habitacional Arcebispo D. Aires Números												
Ano Ocupação:2011	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	0	22	18	0	0	40		135			
Conjunto Habitacional da Vargem Números												
Ano Ocupação:2006	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	0	22	22	0	0	44		132			
Conjunto Habitacional Engenho Velho Números												
Ano Ocupação:2011	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	3	27	17	3	0	50		160			
Conjunto Habitacional Quiteria Park Números												
Ano Ocupação:2011	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	0	3	10	18	0	0	31		109			
Edifício Santa Luzia Números												
Ano Ocupação:2008	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.			
	7	3	0	0	0	0	10		13			
Escadas São João Números												
Ano Ocupação:1990	T0	T1	T2	T3T4	T5	Fogos		População Aprox.		Fogos Vendidos		
	0	0	2	00	0	2		3		1		
Estrada Comandante Camacho de Freitas Números												
Ano Ocupação:2006	T0T1	T2	T3	T4	T5	Fogos		População Aprox.				
	016	68	16	0	0	100						
Galeão Números												



Ano Ocupação:1997									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	22	31	35	0	0	88	221	7	
Hospital Números									
Ano Ocupação:1980									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	10	24	110	15	2	161	428	76	
Nazaré Números									
Ano Ocupação:1985									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	110	299	214	50	29	702	1927	725	
Passeio Números									
Ano Ocupação:2003									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	0		0	0	9	0	9	50	
Pico Barcelos Números									
Ano Ocupação:2004									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	0	36	36	0	0	72	244		
Quebradas Números									
Ano Ocupação:1985									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	1		4	4	4	0	13	43	
Quinta da Leme Números									
Ano Ocupação:1994									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	0	1	11		0	3	12	0	
Romeiras Números									
Ano Ocupação:1998									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	16	66	66	0	0	148	417		
Santo Amaro Números									
Ano Ocupação:1979									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos	
4	29	101	121	15	0	270	800	52	
Santo António Números									
Ano Ocupação:1991									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	0	2	106	0	0	108	329	21	
São Gonçalo Números									
Ano Ocupação:2011									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	5	11	21	0	0	37	116		
Machico Números									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos	
2	29	205	154	7	0	391	1007	23	
Achada Números									
Ano Ocupação:2005									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	0		0	18	0	0	18	54	
Bemposta Números									
Ano Ocupação:									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos	
0	0	31	34	0	0	65	230	1	
Conjunto Habitacional do Vale Números									
Ano Ocupação:2011									
T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.		
0	5	17	3	0	0	25			
Edifício Paz Números									

Ano Ocupação:1984									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	0		2	0	0	0	2	3
Pescadores Números									
Ano Ocupação:2003									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos
	0	5	25	15	3	0	48	111	12
Queimada Números									
Ano Ocupação:2008									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	4		32	8	0	0	44	116
Terraço Números									
Ano Ocupação:1992									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos
	0	0	16	4	0	0	20	46	1
Torre Números									
Ano Ocupação:2001									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	2	6		30	30	0	0	68	178
Urbanização Machico Park Números									
Ano Ocupação:2001									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	9		53	35	4	0	101	199
Porto Moniz Números									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.	Fogos Vendidos
	0	6	14	21	9	0	50	154	1
Porto Moniz Números									
Ano Ocupação:1988									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	0		6	4	6	0	16	47
Santa Números									
Ano Ocupação:2008									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	5		6	9	0	0	20	55
Seixal Números									
Ano Ocupação:1983									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.	Fogos Vendidos
	0	1	2	8	3	0	14	52	1
Porto Santo Números									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.
	0	4		13	11	0	0	28	61
Bairro dos Professores Números									
Ano Ocupação: 2013									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	0		8	4	0	0	12	14
Matas Números									
Ano Ocupação:1998									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	4		5	7	0	0	16	4
Ribeira Brava Números									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos IHM	População Aprox.
	0	11		13	9	0	0	33	94
Aldeamento da Serra de Água Números									
Ano Ocupação: 2011									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	10		2	0	0	0	12	22
Conjunto Habitacional do Poiso Números									
Ano Ocupação: 2012									
	T0	T1		T2	T3	T4	T5	Fogos	População Aprox.
	0	0		8	5	0	0	13	50

Tranqual Números									
Ano Ocupação: 2005									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	1		3	4		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								8	22
Santana Números									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		27	60		0	0	
								Fogos IHM	População Aprox.
								87	262
Conjunto Habitacional Casais Números									
Ano Ocupação:2013									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		0	5		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								5	14
Covas Números									
Ano Ocupação: 2006									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		18	15		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								33	100
Feiteira do Nuno Números									
Ano Ocupação: 2006									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		2	23		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								25	64
Igreja Números									
Ano Ocupação:2005									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		1	10		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								11	30
São Vicente Números									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	4		2	6		0	0	
								Fogos IHM	População Aprox.
								12	26
Pomar Números									
Ano Ocupação:2005									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	4		2	6		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								12	26
Santa Cruz Números									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5		Fogos IHM	População Aprox.
	1	93	172	208	35	6		515	1510
									Fogos Vendidos
									8
Assomada Park Números									
Ano Ocupação: 2009									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	0		0	29		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								29	114
Casais de Além Números									
Ano Ocupação:1994									
	T0	T1	T2	T3	T4	T5		Fogos IHM	População Aprox.
	0	4	6	22	0	0		32	89
									Fogos Vendidos
									8
Figueirinhas Números									
Ano Ocupação: 1998									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	1	0		25	25		0	0	
								Fogos	População Aprox.
								51	152
Nogueira Números									
Ano Ocupação:1994									
	T0	T1		T2	T3		T4	T5	
	0	89		134	124		35	6	
								Fogos	População Aprox.
								388	1118
Quinta Bean Números									
Ano Ocupação: 2010									
	T0	T1		2		T4		T5	
		T		T3					
	0			0	7	8		0	0
								15	37

QUADRO III: Bairros SHF, nº fogos e sua implantação nas freguesias do Funchal

FREGUESIAS		BAIROS	N.º FOGOS	TOTAL
Sé	2	Conjunto Habitacional da Alegria	32	40
	2	Conjunto Habitacional da Alegria II	8	
São Pedro	a)	Conjunto Residencial Viveiros	3	72
	a)	Viveiros Bloco G	6	
	2	Conjunto Habitacional dos Viveiros III	16	
	3	Conjunto Habitacional dos Viveiros III (1ª Fase)	24	
	1	Conjunto Habitacional da Achada	1	
	2	Conjunto Habitacional das Cruzes	18	
	b)	Outras Habitações	4	
Imaculado C. Maria	a)	Penha de França	31	40
	1	Conjunto Habitacional dos Viveiros II	7	
	b)	Outras Habitações	2	
Santa Luzia	2	Conjunto Habitacional do Comboio	14	14
Monte	2	Conjunto Habitacional das Laginhas	6	6
São Roque	a)	Bairro de São Roque	8	36
	1	Conjunto Habitacional de São Roque II	20	
	2	Conjunto Habitacional da Penteadá	8	
Santa Maria Maior	a)	Bairro das Murteiras	4	168
	a)	Bairro de Santa Maria	96	
	2	Conjunto Habitacional do Pasto	8	
	2	Conjunto Habitacional do Canto do Muro III	48	
	3	Conjunto Habitacional da Quinta do Faial	3	
	b)	Outras Habitações	9	
São Gonçalo	1	Conjunto Habitacional do Palheiro Ferreiro	70	153
	1	Conjunto Habitacional do Canto do Muro I	35	
	2	Conjunto Habitacional do Canto do Muro II	48	
São Martinho	2	Conjunto Habitacional da Várzea	67	79
	2	Conjunto Habitacional das Virtudes	9	
	2	Conjunto Habitacional dos Barreiros	3	
Santo António	a)	Bairro da Quinta Falcão	84	620
	a)	Bairro da Quinta das Freiras	33	
	a)	Bairro da Ponte	17	
	a)	Bairro da Ribeira Grande	30	
	1	Conjunto Habitacional da Quinta Falcão	48	
	1	Conjunto Habitacional da Quinta Josefina	102	
	1	Conjunto Habitacional das Romeiras	160	
	2	Conjunto Habitacional do Pico Barcelos	72	
	2	Conjunto Habitacional de Santo Amaro	48	
	2	Conjunto Habitacional da Orquídea	8	
	3	Conjunto Habitacional da Quinta Falcão II (1ª Fase)	16	
	b)	Outras Habitações	2	
TOTAL		TOTAL DE FOGOS	1233	1233

- Fogos construídos antes de 1994

- Outras Habitações

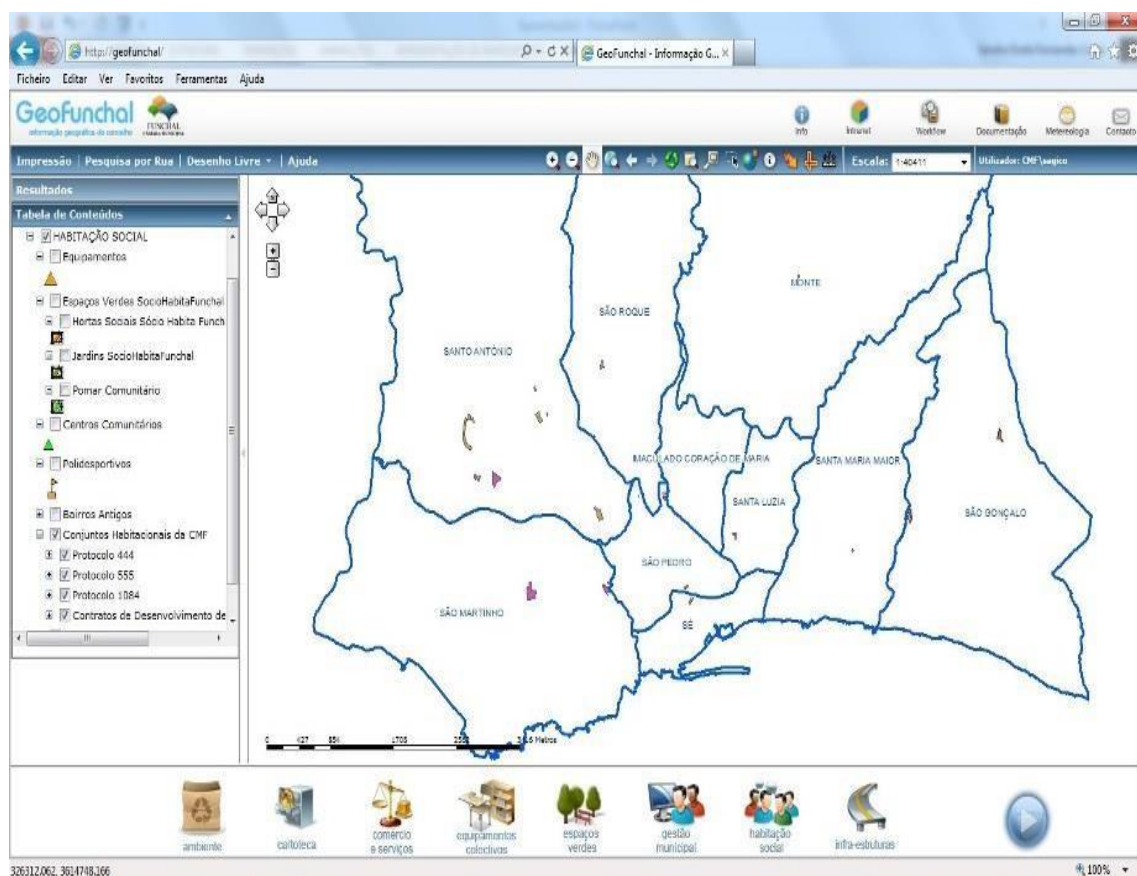
1 - 1º Acordo de Colaboração - (444 Fogos) 2 - 2º Acordo de Colaboração - (555 Fogos) 3 - 3º Acordo de Colaboração - (1084 Fogos)

Quadro IV: Conjunto Habitacional de Santo Amaro, SHF<sup>616</sup>

Designação	Localização	Freguesia	Conjunto Habitacional de Santo Amaro	Rua Dr. Gastão de Deus Figueira
Mês e Ano de Conclusão	Protocolo		Santo António	06-09-2001
Modalidade de Construção/Aquisição			555	
Tipo de Habitação	N.º de Fogos		CDH	
Tipologias			Coletiva	48
Atelier Arquiteto/Projetista	Empresa		48 T3	
Construtora	Empresa Promotora		Atlante - Estudos e Projetos, Lda.	Eduardo de Freitas
Contrato Promessa	CP/VD	Valor da	José Samuel Pestana de França	José Samuel Pestana de
Aquisição	Empréstimo	INH	França	08-11-2001
Comparticipação	IHM	Data da	3.908.854,00 €	
Escritura			1.593.734,10 €	
Área Bruta de Construção	Obs.		860.776,20 €	
			03-06-2003	
			2.820 m2	
			2 Áreas Comerciais	
			O valor total da empreitada inclui revisão do preço e o	
			IVA	

<sup>616</sup> Fonte: SOCIOHABITAFUNCHAL/CMF, 12/2016

Quadro V: Distribuição dos empreendimentos habitacionais da SHF em 2016



617

<sup>617</sup> [http://www.cm-funchal.pt/sociohabita-funchal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69&Itemid=17](http://www.cm-funchal.pt/sociohabita-funchal/index.php?option=com_content&view=article&id=69&Itemid=17) Layout do Parque Habitacional do Município e suas estruturas de Apoio

Quadro VI: Habitação Social por Municípios Portugal e RAs 31/12/2015

III.8.7 - Habitação social por município, 31/12/2015

	Edifícios de habitação social		Fogos de habitação social			Agregados familiares que pediram habitação social	Receita da cobrança de rendas de habitação social	Receita da venda de fogos de habitação social	Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação do parque de habitação social
	Total	Objeto de obras de conservação no último ano	Total	Arrendados	Objeto de obras de reabilitação no último ano				
N.º						€			
Portugal	26 195	2 019	119 691	112 188	9 437	19 809	68 092 117	4 908 600	47 829 956
Continente	22 345	1 786	111 649	104 277	8 827	18 732	64 043 348	4 908 600	45 536 538
R. A. Madeira	1 642	71	5 494	5 451	363	653	3 317 445	0	1 188 562
Calheta	9	0	58	55	0	7	19 621	0	0
Câmara de Lobos	278	6	897	889	47	117	542 644	0	46 830
Funchal	719	64	3 434	3 424	254	353	2 211 734	0	1 082 915
Machico	103	0	287	277	16	48	176 919	0	17 047
Ponta do Sol	2	0	2	2	0	2	667	0	0
Porto Moniz	49	0	49	49	3	3	23 817	0	3 409
Ribeira Brava	21	0	21	19	0	13	4 214	0	0
Santa Cruz	362	0	598	595	28	100	273 896	0	30 003
Santana	64	0	82	75	5	8	31 133	0	6 364
São Vicente	16	0	16	16	0	1	6 364	0	0
Porto Santo	19	1	50	50	10	1	26 436	0	1 994

© INE, I.P., Portugal, 2016. Informação disponível até 30 de setembro de 2016. Information available till 30th September, 2016.

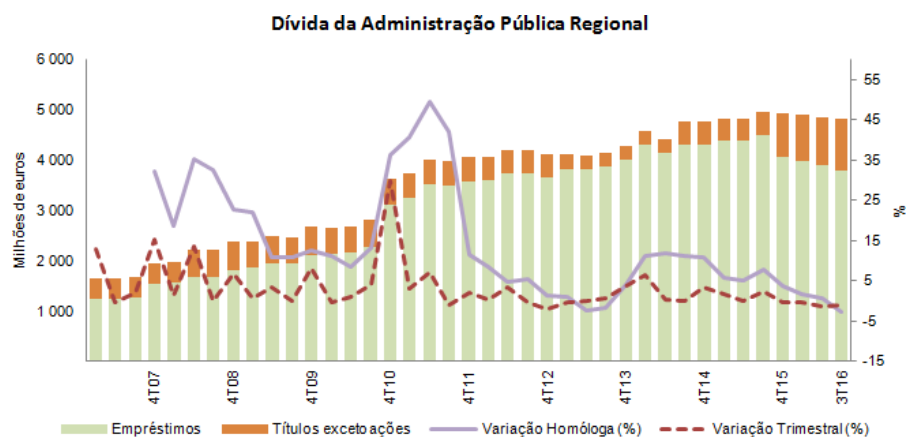
Fonte: INE, I.P., Inquérito à Caracterização de Habitação Social.

Source: Statistics Portugal, Social Housing Survey.

Nota: Os dados incluem informação proveniente dos municípios do país e de entidades detentoras e promotoras de edifícios e fogos destinados à habitação social.

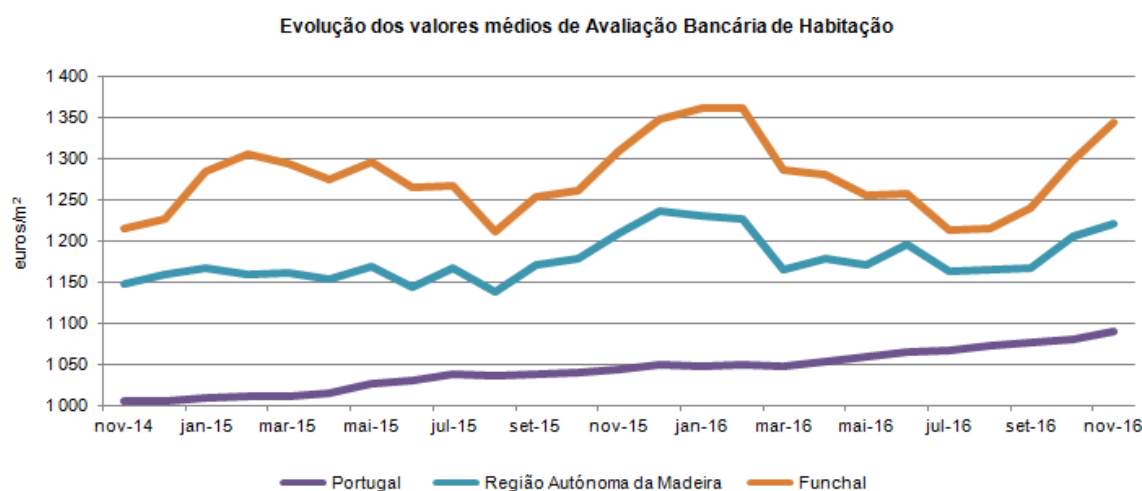
Note: Data include information from municipalities and from other owning and investing entities of social housing buildings and dwellings.

## Quadro VII: Dívida Pública Bruta da RAM



Fonte: INE – DREstatística da RAM. <http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/multitematicas-pt/mutitematicas-anuario-pt/multitematicas-anuario-publicacoes-pt.html?limitstart=0> (consulta a 02012017)

## Quadro VIII: Avaliação bancária. Valores médios habitação.



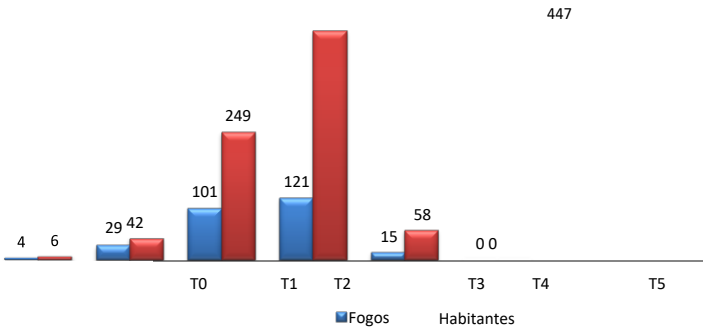
Fonte: INE – DREstatística da RAM. <http://estatistica.gov-madeira.pt/download-now/multitematicas-pt/mutitematicas-anuario-pt/multitematicas-anuario-publicacoes-pt.html?limitstart=0> (consulta a 07012017)



Quadro IX: Caracterização do BSAm, IHM referente a 31dezembro2015. Inquilinos por tipologia.

N.º Fogos / Inquilinos por Tipologia

Tipologia	Fogos	Habitantes
T0	4	6
T1	29	42
T2	101	249
T3	121	447
T4	15	58
T5	0	0
Total	270	802

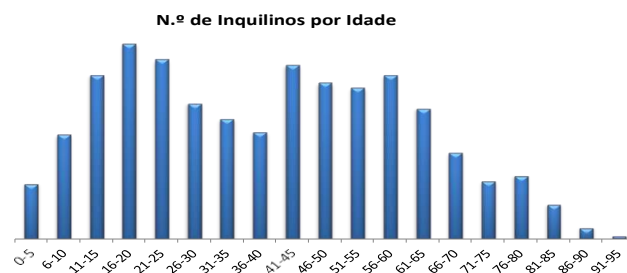


Fonte: IHM

Quadro X: Caracterização do BSAm, IHM referente a 31dezembro2015. Inquilinos por idade.

N.º de Inquilinos por Idade

Idade	N.º de Inquilinos
0-5	21
6-10	40
11-15	63
16-20	75
21-25	69
26-30	52
31-35	46
36-40	41
41-45	67
46-50	60
51-55	58
56-60	63
61-65	50
66-70	33
71-75	22
76-80	24
81-85	13
86-90	4
91-95	1



Fonte: IHM

Quadro XI: Caracterização do BSAm, IHM referente a 31dezembro2015. Inquilinos por situação profissional.

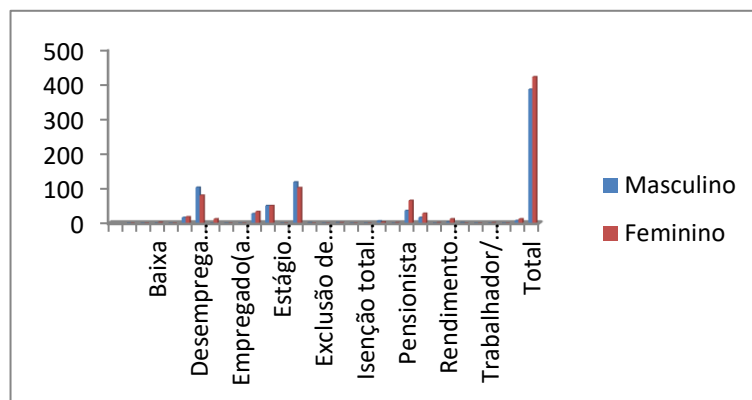
N.º de Inquilinos por Situação Profissional

Idades	Empregados	Desempregados	Estudantes	Reformados	Reclusos	Emigrantes	InválidosRSI	Domesticas	Sem situação
0-4	0	0	4	0	0	1	0	0	5
5-9	0	0	21	0	0	0	0	0	2
10-14	0	0	28	0	0	0	0	0	3
15-19	0	1	37	0	0	0	0	0	1
20-24	2	16	7	1	0	0	0	0	0
25-29	3	11	3	0	1	1	1	0	1
30-34	5	10	0	0	0	0	1	3	0
35-39	8	11	2	0	0	0	0	1	0
40-44	13	12	0	0	0	0	1	3	1
45-49	9	10	0	4	0	0	2	2	0
50-54	13	10	0	4	0	0	2	0	4
55-59	18	13	0	5	0	1	8	2	0
60-64	8	3	0	4	0	0	11	1	0
65-69	2	1	0	7	0	0	2	0	0
70-74	0	0	0	16	0	0	0	0	1
75-79	3	0	0	14	0	0	0	0	0
80-84	0	0	0	6	0	0	1	0	1
85-89	0	0	0	3	0	0	0	0	0
90-94	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Total	84	98	102	65	1	3	2912	12	13

Fonte: IHM

Quadro XII: Caracterização do BSAm, IHM referente a 31dezembro2015. Inquilinos por situação socio profissional. Fonte IHM

Situações	Masculino	Feminino
Acção de divórcio	0	0
Ausente	0	0
Baixa	0	2
Compl. Soli. Idosos – CSI	0	0
Desempregado/a c/subsídio	16	18
Desempregado/a s/subsídio	103	80
Doméstica	0	12
Emigrado/a	0	0
Empregado(a)/Reformado(a)	0	0
Empregado/a com contrato a prazo	27	33
Empregado/a efectivo/a	50	50
Estágio Profissional	0	0
Estudante	118	102
Estudante Técnico Profissional / Superior	1	0
Exclusão de renda	0	0
Incapacidade >= 60%	1	1
Isenção parcial por doença	0	0
Isenção total por doença	0	0
Não contabilização de Rendimentos	6	3
Part-time	0	1
Pensionista	36	65
Pensionista por Invalidez	16	28
Recluso/a	0	1
Rendimento mínimo	3	12
Serviço militar	1	0
Subs. de Cooperação Familiar	0	0
Trabalhador/a conta própria	0	1
Trabalhador/Estudante	0	0
Sem situação	7	12
Total	385	421



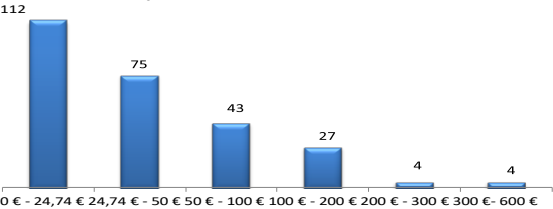
Quadro XIII: Caracterização do BSAm, IHM referente a 31dezembro2015. Rendas/nº de inquilinos; nº de famílias/valor de renda;

N.º de Famílias por Valor de Renda

Rendas	Número inquilinos
≤24,74	112
24,74 - 50	75
50 - 100	43
100 - 200	27
200 - 300	4
300 - 800	4

Valor da Renda	N.º de Famílias
0 € - 24,74 €	112
24,74 € - 50 €	75
50 € - 100 €	43
100 € - 200 €	27
200 € - 300 €	4
300 € - 600 €	4

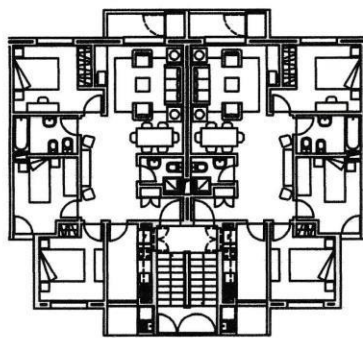
N.º de Famílias por Valor de Renda



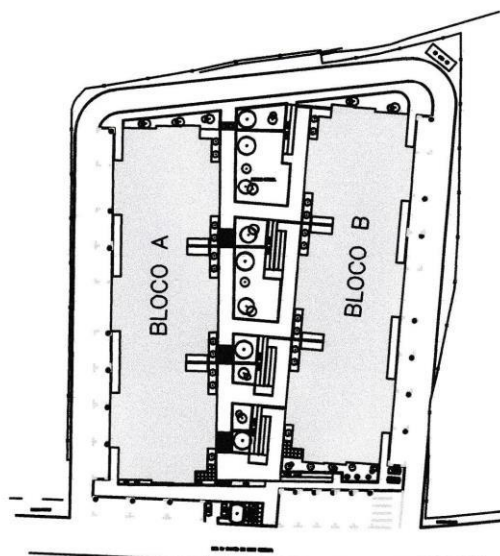
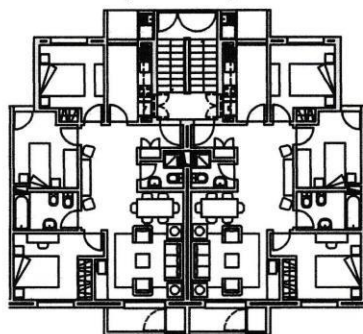
Fonte: IHM

PLANTAS:

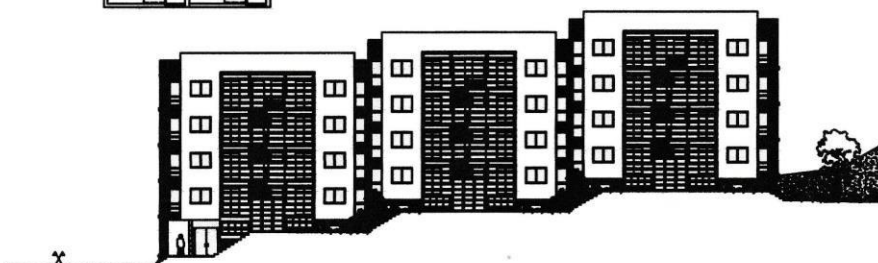
## C.H. Santo Amaro



plantas tipo



Implantação

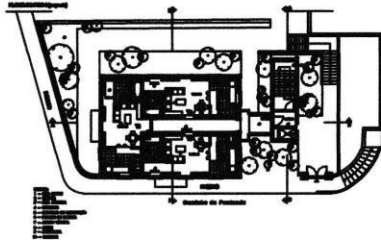


alçados

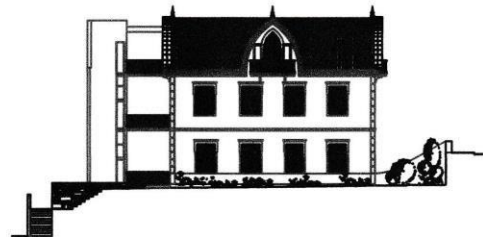
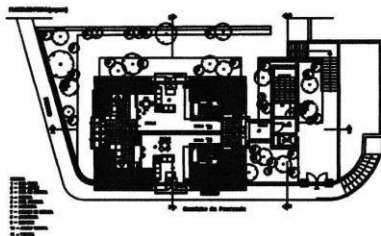
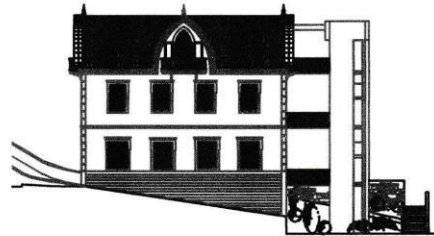
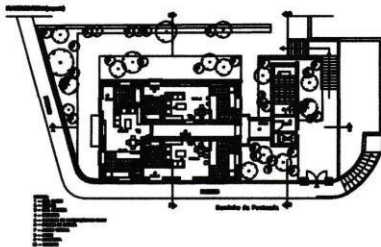
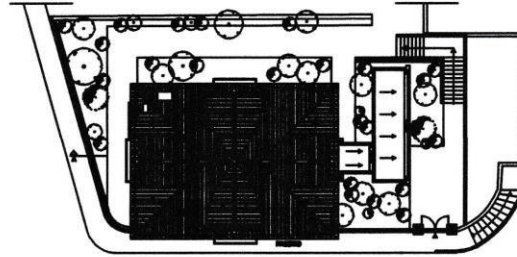


# C.H. Penteada

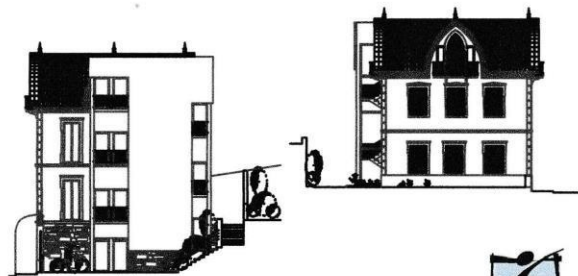
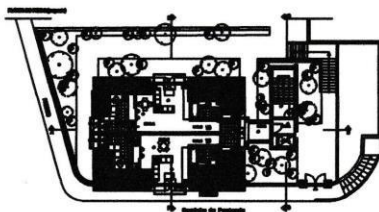
plantas tipo



implantação



alçados





## IMAGENS

Imagem I: Complexo Habitacional de Santo Amaro. Início de construção. Vista parcial.



Imagem II: Complexo Santo Amaro. Vista Global do bairro



Imagem III: Complexo Habitacional Santo Amaro I. Bloco L



Imagem IV: Complexo Habitacional Santo Amaro I. Bloco F





Imagem V: Complexo Habitacional de Santo Amaro I. Moradias ex CMF



Imagem VI: Complexo Habitacional de Santo Amaro I. Blocos B1, B2, B3 e B4



Imagem VII: Complexo Habitacional de Santo Amaro I. Pátio interior do Bloco B1



Imagem VIII: 22 Moradias, tituladas por Direito de Superfície



Imagem IX: Complexo Habitacional de Santo Amaro II. Blocos 1 a 10.



Imagem X: Complexo Habitacional de Santo Amaro II. 21 moradias em Direito de Superfície





Imagem XI: Complexo Habitacional de Santo Amaro III. Blocos 13, 14 e 15



Imagem XII: Complexo Habitacional de Santo Amaro IV. Blocos 4, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 22



Imagem XIII: Conjunto Habitacional Santo Amaro. SHF. Regime CDH. 48 fogos



Imagem XIV: Conjunto Habitacional Santo Amaro. SHF. Loja polifuncional Centro Musica@arte - Santo Amaro SocioHabitaFunchal/CMF





Imagem XV: Conjunto Habitacional Orquídea. Dezembro 2001. 8 Moradias Geminadas T3



Imagem XVI: Escola EB1/PE do Tanque



Imagem XVII: Fachada principal e portaria do infantário “O sapatinho”.



Imagem XVIII: Fundação Portuguesa “A Comunidade Contra A SIDA”.



Imagem XIX: Centro de Santiago. Instituição pública de luta contra a droga.



Imagem XX: Centro Musica@arte, SHF, Bairro Santo Amaro.



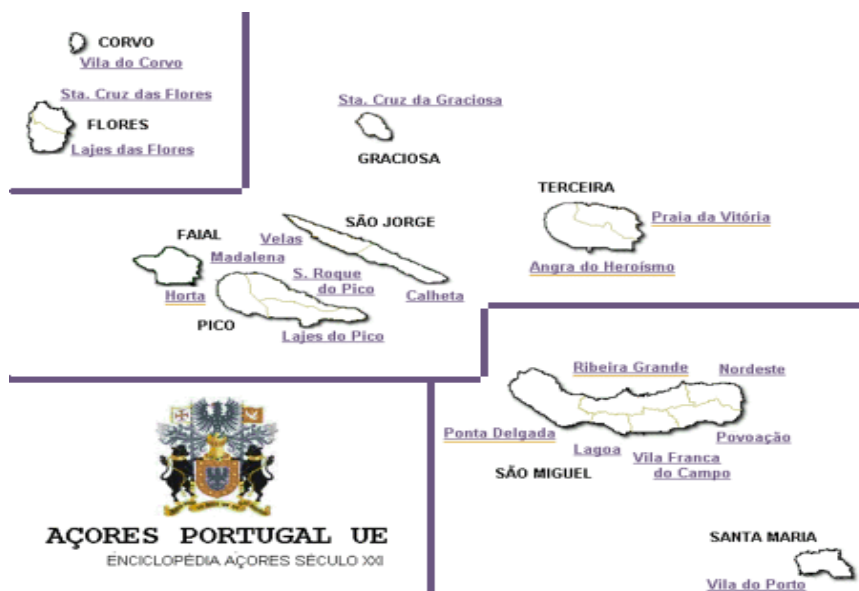


Imagem XXI: Centro Comunitário de Santo Amaro. “*Garouta do Calhau*”

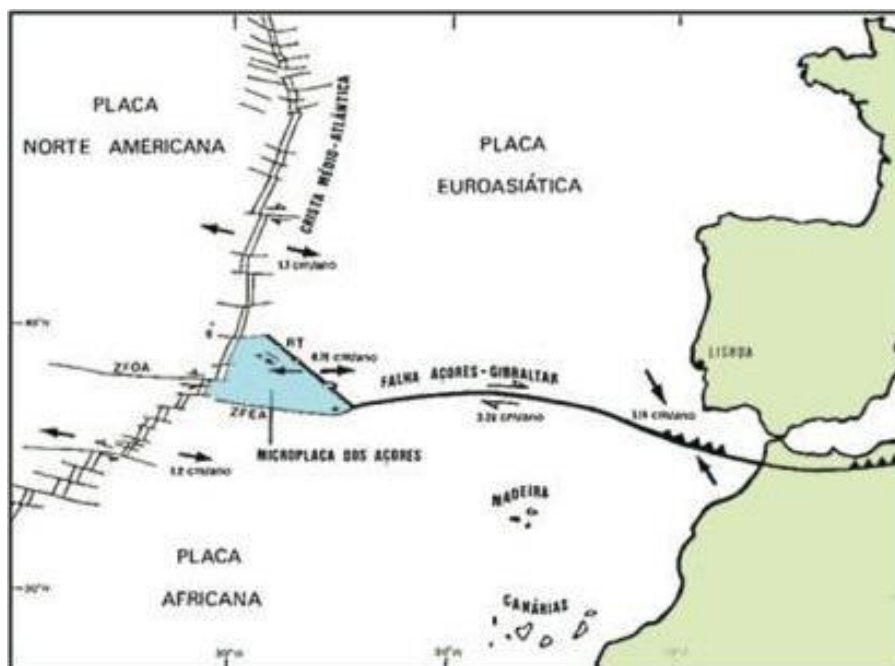


## Mapas e Cartas Geográficas e Políticas

# Carta geográfica e política da Região Autónoma dos Açores



## Carta de placas tectónicas no Oceano Atlântico Norte



# Carta geográfica do arquipélago das Canárias



# Carta geográfica do arquipélago de Guadalupe



Carta geográfica da Guyana Francesa



Mapa geográfico da ilha da Martinica





Carta geográfica do arquipélago de Mayotte



Carta geográfica da Ilha de Reunião

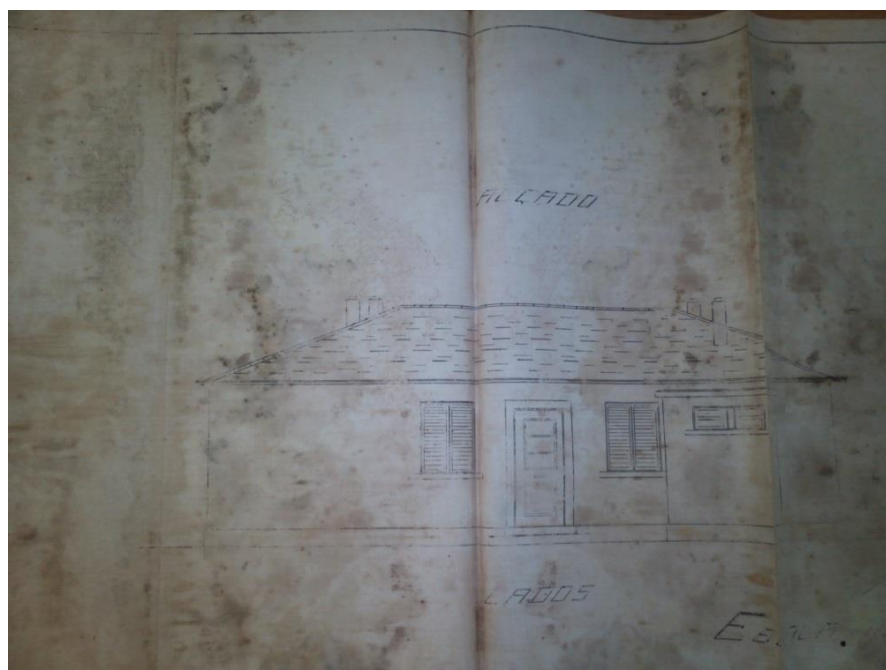


## GRAVURAS E PLANTAS

Plano Ventura Terra para a cidade do Funchal (1912/1915)



Alçado de “habitação municipal” do bairro de São Gonçalo, no Funchal



Fonte: Arquivo Histórico da Madeira. Caixa nº nc. Foto do autor.

Planta de casa económica do Bairro de São Gonçalo na cidade do Funchal



Arquivo Histórico da Madeira, Caixa nº n/c. Foto do autor, tirada em 07/01/2015

## **PROJETOS DE INTERVENÇÃO SOCIAL DE HS, NA RAM**

### **SHF - SOCIOHABITAFUNCHAL.**

Projetos desenvolvidos pelo Departamento de Gestão Social em 2015

#### **1. Oficina Solidaria**

Recuperação de mobiliário para habitações, doado por particulares ou recolhido nos serviços de salubridade da CMF para entrega a famílias carenciadas residentes nos edifícios de habitação social do Município do Funchal promovendo a melhoria e o conforto das condições de vida dos mesmos.

#### **2. Loja Social "Botão Solidário"**

Recolha de vestuário e de utensílios para as habitações, a serem cedidos a famílias carenciadas inquilinas da CMF e candidatas a habitação social na SocioHabitaFunchal.

#### **3. "Férias Grandes Inclusivas"**

Ocupação de crianças e jovens no período de férias escolares moradoras nos empreendimentos de habitação social reunindo de forma inclusiva um número significativo de crianças, com necessidades educativas especiais, no âmbito do Protocolo com a Direção Regional de Educação.

Desenvolve-se nos 7 centros comunitários geridos pela SocioHabitaFunchal.

#### **4. "Danças Urbanas"**

Projeto de inclusão pela dança, e de prevenção de comportamentos de risco através de atividades de expressão corporal, nomeadamente Hip-Hop e Breakdance.

#### **5. "Expressão Musical"**

Projeto de inclusão através da música promovendo a aquisição de competências pessoais e sociais - grupo de percussão, banda de música e grupos corais

#### **6. Expressão Plástica**

Projeto de inclusão pela arte, desenvolvendo competências em todas as faixas etárias da população utente dos vários centros comunitários. Aprendizagem de várias técnicas de pintura, escultura etc. ... , assim como uma aproximação a cultura artística.

#### **7. Desporto**

Projeto de inclusão social e de ocupação dos tempos livres de uma forma saudável, no qual são desenvolvidas diversas atividades desportivas dirigidas as diversas faixas etárias de população mais desfavorecida (jogos com bola, hidroginástica, quiástica de



manutenção, desportos aquáticos, entre outros).

#### 8. Hortas Sociais

Transformação de pequenos terrenos baldios dos conjuntos habitacionais em hortas sociais, cedidas às famílias carenciadas, moradoras nos empreendimentos de habitação social, contribuindo para o sustento dos mesmos.

Pretende-se também com este projeto, uma requalificação de zonas verdes e envolventes aos empreendimentos de habitação social.

#### 9. Pomar Comunitário

Projeto Comunitário de requalificação de área verde, constituído por um pomar e 20 hortas sociais para servir a população do Bairro do Palheiro Ferreiro. Este projeto teve um financiamento da EDP - Solidária, Esta área passa a beneficiar de um sistema de rega e de uma pequena estufa de sementeiras para distribuição de plantas, assim como de uma casa pedagógica para serem ministradas pequenas ações de formação de ensino de técnicas agrícolas.

#### 10. Alfabetização de Adultos – Ensino Recorrente

Destina-se a população adulta que não concluiu o 1.º ciclo de escolaridade visando a melhoria de conhecimentos e de certificação do 4.º ano.

É desenvolvido em todos os centros comunitários, com grande adesão e resultados positivos por parte da população com baixo nível de escolaridade. 11. Cursos EFA- (Educação e Formação de Adultos)

Em parceria com a Escola Dr. Eduardo Brazão de Castro, desenvolve-se nos centros comunitários "Music@rte" em Santo Amaro e "Atelier de Artes Plásticas de Quinta Falcão" a equivalência ao 6.º e 9.º ano de escolaridade, promovendo-se a formação e o desenvolvimento de competências para a inserção dos adultos no mercado de trabalho.

#### 12. Clube de Emprego da SocioHabitaFunchal

Este espaço foi criado com a colaboração do Instituto de Emprego da Madeira e está localizado no Centro Cívico de Santo António. Destina-se a apoiar a população desempregada na orientação profissional e na procura ativa de emprego.

Efetua-se um atendimento e acompanhamento personalizado, encaminhando-se para ofertas formativas e profissionais.

#### 13. Marchas Populares

Projeto que envolve grande parte dos utentes de todos os centros comunitários, de uma forma intergeracional, caracterizando-se pela participação nas várias festas alusivas à época dos Santos Populares e na animação dos Hotéis do Funchal. A confecção dos

trajes e acessórios e totalmente efetuada pelos utentes nos centros comunitários, com apoio financeiro das Juntas de Freguesia e dos Hotéis.

#### 14. Carnaval

Participação dos utentes dos centros comunitários no "Cortejo Solidário" realizado no centro do Funchal, sendo que os trajes e acessórios são recriados e efetuados pelos utentes dos vários centros comunitários. Este projeto conta com a participação de grande parte da população utente dos centros.

#### 15. Educação para a Saúde

Conjunto de sessões de informação e de sensibilização nas várias áreas da saúde, com a forma de prevenir algumas dependências e doenças, promovendo hábitos de vida saudável ex: nutrição, saúde oral, planeamento familiar, alcoolismo, consumo de estupefacientes entre outras.

#### 16. Estudo Acompanhado/Reforço/educativo

Promover o sucesso escolar prevenindo o absentismo e o abandono precoce de escolaridade obrigatória.

É ministrada em todos os centros comunitários, com o apoio de professores destacados pela Secretaria de Educação.

#### 17. Animação Sociocultural

Para além da realização das Marchas Populares e do Carnaval, são desenvolvidas um conjunto de ações recreativas, com a forma de ocupação de forma saudável e construtiva dos moradores, assim como dos utentes dos centros comunitários: visitas de estudo, passeios pela ilha, comemorações de datas festivas e de dias internacionais diversos.

#### 18. Espelho Meu

Projeto financiado pela Sic-Esperança. desenvolvido no Conjunto Habitacional de Santo Amaro, Centro "Music@rte", direccionado à população jovem, potencializando as suas competências empreendedoras através da educação não formal.

'Resposta ao Grupo de inclusão - Cidades Educadoras

Pretende-se saber para cada um dos projetos abaixo referenciados o seguinte:

- Que idades é que abrangem;

Se foi feita avaliação de cada projeto? Se sim como e quais os resultados.

#### INCLUSAO SOCIAL:•

- Trabalho de gestão e apoio inclusivo nos bairros sociais da CMF. A Autarquia do Funchal, em parceria com a Empresa Municipal SocioHabitaFunchal, ao longo dos anos, tem tido a preocupação de não só construir habitação social, mas igualmente criar em cada conjunto habitacional um Centro Comunitário, no qual se desenvolvem programas específicos, que abordam questões relativas a cidadania e a inclusão social e que visam a formação ao longo da vida. Estes programas são dirigidos às necessidades da população residente (crianças, jovens e população adulta).
- Trabalho realizado: Trabalho sistémico no âmbito de apoio à família:
- Oficina Solidária (fev 2013) - Recuperação de mobiliário oferecido ou recolhido e entregue posteriormente às famílias devidamente identificadas pelos nossos serviços de assistência social, após solicitação dos utentes;
- Botão Solidário (17/dez/2013) - Loja de roupa usada, quer de vestuário, quer de roupa de casa. Todas as roupas estão dispostas como numa loja normalíssima. São provadas e, em caso de necessidade, ajustadas ao tamanho e gosto do destinatário. São alugadas roupas ou acessórios de festa .. Ambiente de loja, com expositores e manequins. Arranjos à medida;
- (Re)Criando Lares - em fase de implementação. Literacia financeira e orientação na gestão doméstica de famílias desestruturadas;
- Hortas sociais - nos bairros da CMF, com a ajuda de técnicos especializados, alertam-se as populações lá residentes para a educação ambiental, para as vantagens da agricultura biológica e sustentável, no âmbito da saúde (combate ao Dengue), instrumento da economia familiar;
- Férias Grandes - projeto de acompanhamento social e apoio durante as férias de verão, proporcionando aos jovens "normais" e com necessidades especiais experiências a que habitualmente não têm acesso;
- Trabalho no âmbito da Educação, da Formação e da Empregabilidade:
- Alfabetização de adultos - ensino recorrente nos bairros sociais da CMF 100
- utentes nos 8 centros, aproximadamente. Em colaboração com a DRERH (Direção Regional de Educação e Recursos Humanos). O programa de alfabetização de adultos, destinado à população menos jovem do concelho e aos funcionários da Autarquia que não concluíram o 1.º ciclo, visa proporcionar uma melhor qualidade de vida e bem-estar aos

municípios, contribuir para o seu enriquecimento pessoal e social e melhorar a sua integração social;

- Cursos de formação - informática, costura, culinária, arranjos florais, pintura. "Curso de culinária e Higiene Alimentar". Realizados em parceria com a Secretaria Regional de Ambiente e Recursos Naturais - Ginásio Municipal de Santo António e Centros Comunitários;
  - Cursos EFA 82 - com a parceria da escola Brazão de Castro - 26 formandos;
  - Educação para a saúde - alimentação saudável, saúde oral, planeamento familiar, dirigidas a todos os escalões etários. Em colaboração com o IASaude;
  - Espelho Meu - Projeto de formação e promoção da auto empregabilidade em parceria com uma Associação: Alternativas Jovens. Cabeleireiro, manicura, economia doméstica;
  - Desporto como forma de promoção da saúde e da inclusão social. As infraestruturas desportivas construídas nos Conjuntos Habitacionais dos bairros sociais permitem o chamado desporto para todos. Os municípios podem desenvolver praticas saudáveis nas suas horas de lazer e recreio. Estes espaços promovem, através da atividade física, o espírito de equipa entre os participantes, a entre ajuda e a camaradagem. Exemplos de atividades que la decorrem:
- 
- Hidroginástica e caminhadas;
  - Capoeira
  - Desportos com bola;
  - Ginástica de manutenção;
  - Contactos com desportos variados - natação, vela, golf, karting, bowling, hipismo;
  - Expressão musical e dramática, como forma de inclusão,
  - Formação e resolução de problemas:
  - Music@rte - aprendizagem de instrumentos musicais em estúdio;
  - Grupo de percussão de crianças dos bairros da SHF;
  - Criação de um grupo de dança no bairro do Canto do Muro;
  - Expressão plástica como forma de inclusão, formação e resolução de problemas:
  - Pintura, escultura, artes plásticas nos diferentes centros comunitários;
  - Incentivo a participação em concursos e exposições, como forma de valorização pessoal

e profissional;

- Promoção da consciência ambiental:
- Bairro a Brilhar, Todos a limpar - Realização de diversas atividades, com o envolvimento dos moradores dos Conjuntos Habitacionais da Autarquia, ao nível da limpeza/manutenção dos espaços exteriores e da separação dos resíduos sólidos urbanos, por forma a manter e enriquecer os locais habitacionais;
- Promoção da participação em concursos diversos de jardinagem e hortas;
- Pomar Comunitário do Palheiro Ferreiro - projeto aprovado em set de 2014, com financiamento privado nacional. Organização do espaço envolvente do bairro do Palheiro Ferreira, implementação de um pomar, promoção da permacultura e construção de um tanque de recolha da água destinada a rega. Envolvimento da população residente na implementação deste projeto auto-sustentável e de enriquecimento da área do bairro;
- Recuperação das áreas comuns e das zonas verdes dos bairros sociais da SHF, pelos próprios moradores. Bairro a brilhar, Todos a limpar! Já mencionado anteriormente;
- Área recreativa e cultural como forma de promoção da auto-estima, cooperação, integração e sentido de pertença:
- Constituição de trupes dos diferentes bairros sociais da SHF e participação nos diferentes desfiles de Carnaval existentes;
- Marchas populares;
- Feira das Vontades - Feira solidaria para venda de produtos confeccionados pelos próprios, ou pelas próprias instituições de cariz social e com vista a angariação de fundos para a realização de atividades solidarias ou das próprias instituições;
- Marchas populares. Constituição de trupes para os Santos Populares dos diferentes bairros sociais da SHF e participação nos diferentes desfiles de Carnaval existentes;
- Celebração de diversas datas festivas - Dia dos Vizinhos, da Amizade, da Arvore, da Floresta, Pao por Deus, etc;
- Visitas a museus e outras instituições, como forma de apoiar a formação dos utentes dos Centros Comunitários dos bairros da SHF.